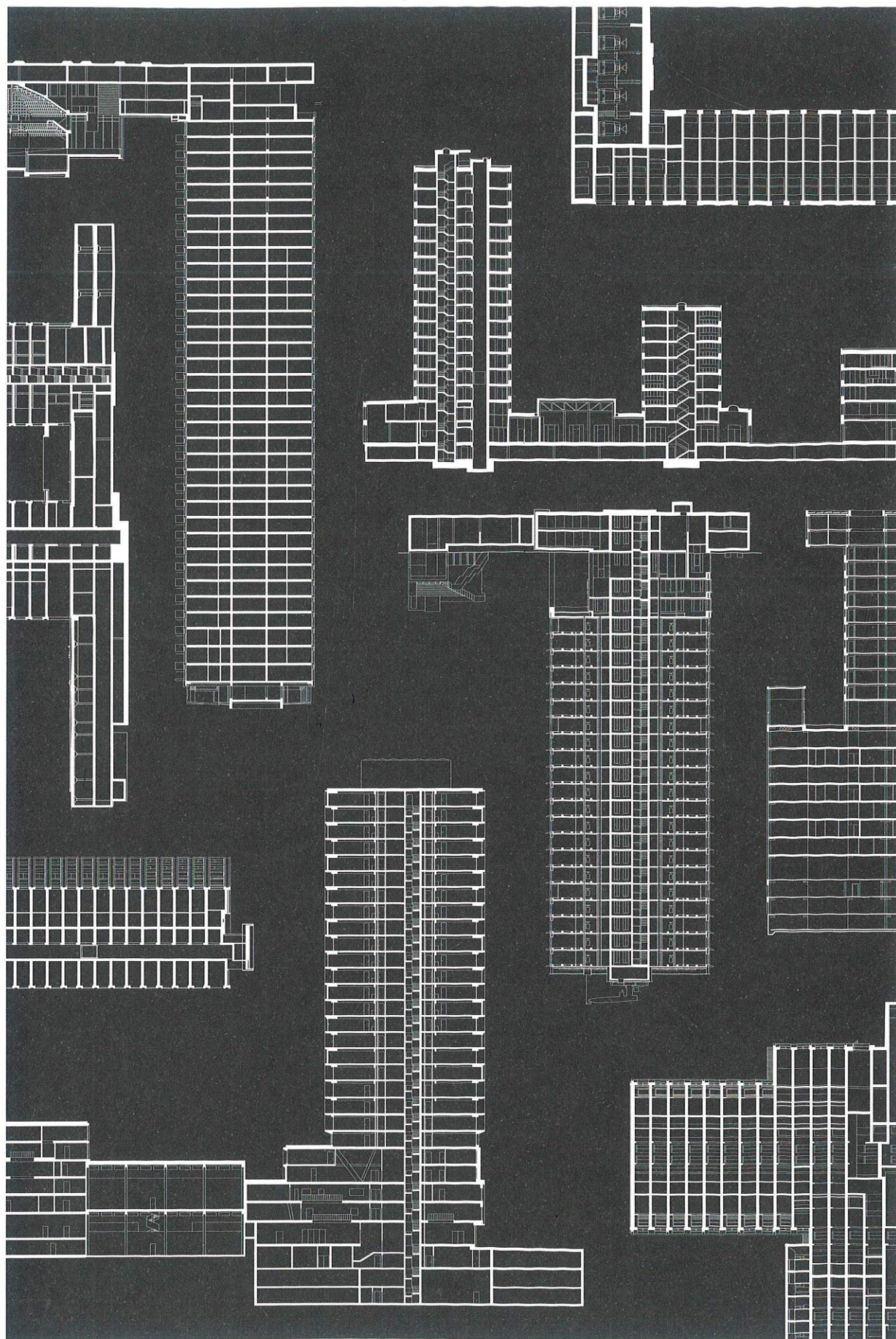




Francesca Belloni

Case alte, medie o basse?



«A New York non bisogna guardare in alto, verso il cielo, ma in basso, verso gli uomini e le merci: per un mirabile paradosso statico, il grattacielo definisce l'isolato, l'isolato crea la strada, la strada si offre all'uomo» Roland Barthes¹

Flach-, Mittel- oder Hochbau? Pare che a distanza di quasi cent'anni la domanda posta da Gropius al CIAM di Bruxelles del 1930 non si possa considerare superata, almeno in Europa, certamente in Svizzera, dove la tradizione degli edifici alti non ebbe, come altrove nel vecchio continente, una storia continuativa e le poche sperimentazioni dal secondo dopoguerra fino al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta non si guadagnarono sufficiente consenso per trasformare interventi sporadici in una consolidata modalità insediativa. Scetticismo culturale e democrazia diretta, unite a rigide leggi di pianificazione oltre che a ragioni puramente economiche hanno favorito l'espansione urbana secondo modalità differenti finché la crescita demografica degli ultimi anni e la scarsità di spazio hanno riaperto il dibattito su una questione tuttora spinosa: come aumentare la densità edilizia costruendo edifici di qualità e preservando il patrimonio esistente – sia esso paesaggio costruito o naturale.² Nel contesto di tale dibattito, il tema delle torri residenziali e della loro collocazione ha assunto un rilievo crescente, sebbene costruire in altezza non significhi necessariamente ottenere la più alta densità possibile. La scelta di costruire edifici alti, infatti, non sempre è dettata dalla sola volontà di massimizzare l'indice di sfruttamento del suolo, ma risponde a motivazioni di diversa natura, spesso riconducibili a interessi economici.

Comunque, al di là delle dinamiche di mercato che alimentano tale fenomeno, in breve tempo le città svizzere si sono trovate a inventare una tradizione che non avevano, dando avvio ad una crescita in altezza a cui non erano abituati né la cultura architettonica, né tantomeno i cittadini, nella maggior parte dei casi contrari a questo genere di

Francesca Belloni, arch. Phd., Prof. in Architectural and Urban Design DABC POLIMI

High-, Medium-, or Low-Rise Housing?



«It is not up, toward the sky, that you must look in New York; it is down, toward men and merchandise: by an admirable static paradox, the skyscraper establishes the block, the block creates the street, the street offers itself to man» Roland Barthes¹

Flach-, Mittel- oder Hochbau? Nearly a century later, the question raised by Gropius at the 1930 CIAM congress in Brussels can hardly be considered settled, at least in Europe and certainly not in Switzerland. Here, unlike elsewhere on the continent, high-rise buildings never developed into a continuous tradition, and the limited experiments undertaken from the post-war period through the construction boom of the 1960s and 1970s never gained enough acceptance to turn isolated schemes into an established model of urban development. Cultural scepticism and direct democracy, together with strict planning regulations and purely economic considerations, favoured other forms of urban expansion until recent population growth and land scarcity reopened a still-contentious question: how can building density be increased while delivering high-quality architecture and preserving the existing heritage, whether built or natural.² Within this debate, residential towers and their siting have assumed growing importance, although building tall does not necessarily produce the highest possible density. The decision to build high-rise buildings is not always driven solely by the desire to maximise the floor area ratio; it may respond to motivations of a different kind, often linked to economic interests.

Leaving aside the market dynamics driving this phenomenon, Swiss cities have had, within a remarkably short period, to invent a tradition they did not possess. They have embarked on a process of vertical growth unfamiliar both to architectural culture and, even more so, to residents, who in most cases oppose this type of building for a wide range of reasons, not always related to the quality of the spatial or architectural decisions involved. In 2011, «ValeurS», the information magazine of the Swiss Federal Statistical Of-



edifici per un ampio ventaglio di ragioni, non sempre legate alla qualità delle scelte spaziali o progettuali. Nel 2011, «ValeurS», la rivista di informazioni dell'Ufficio federale di statistica,³ riporta un'intervista al capo della Sezione Edifici e abitazioni, UST, Fritz Gebhard, che afferma: «I grattacieli in Svizzera sono sempre una rarità. Di tutti gli edifici abitativi (case unifamiliari escluse), i due terzi sono composti da meno di cinque piani. Solo un'esigua percentuale dei restanti edifici abitativi è composta da più di cinque piani e più di sei abitazioni. Abitazioni di questo tipo si trovano più frequentemente nelle zone urbane (96%), mentre nelle regioni rurali i grattacieli praticamente non esistono». A distanza di quindici anni la situazione è decisamente differente: la torre d'abitazione è infatti una figura ricorrente che sta ampiamente diffondendosi sull'intero territorio svizzero.

Non è un caso che Annette Gigon e Mike Guyer dopo essersi occupati del progetto per la Prime Tower e ancor prima di torri residenziali in Olanda e a Zurigo, abbiano condotto una ricerca su questo tema, per certi versi propedeutica agli interventi successivi e certamente motivata dalla volontà di costruire una tradizione a cui guardare e con la quale confrontarsi, consci del fatto che quella degli edifici alti, in particolare a destinazione residenziale, è una «tipologia architettonica [...] ripetutamente oggetto sia di enorme ammirazione sia di aspre critiche [ma che indubbiamente] possiede un enorme potenziale e merita nonché necessita di un'attenta e dettagliata considerazione».⁴

Raramente la costruzione di una torre alta lascia indifferente l'opinione pubblica. Frequentemente le critiche riguardano la loro presunta antiurbanità oppure si concentrano sulle dinamiche speculative e sugli elevati canoni di locazione attraverso cui gli investitori puntano a massimizzare i profitti. I consensi, di contro, esaltano l'indubitabile fascino esercitato da edifici di questo genere, il loro essere al tempo stesso parte della città e protagonisti della sua costruzione o, sempre di più, generatori di nuovi assetti. Tutto ciò spesso a prescindere dalla qualità urbana, architettonica e costruttiva dei singoli interventi. Se invece a questo si vuol guardare, senza prendere aprioristicamente posizione, è necessario considerare – innanzitutto attraverso i luoghi, i progetti e le loro caratteristiche – cosa implica la presenza di una torre in un contesto urbano denso o da densificarsi e quali siano le variazioni possibili. La questione centrale rimane infatti, almeno dal punto di vista architettonico, legata alla forma urbana.

fice,³ published an interview with Fritz Gebhard, head of the FSO Buildings and Dwellings Section, who stated: «High-rise buildings are still rare in Switzerland. Of all residential buildings (excluding single-family houses), two thirds have fewer than five storeys. Only a small proportion of the remaining residential buildings have more than five storeys and more than six dwellings. Housing of this kind is found most frequently in urban areas (96%), while high-rise buildings are virtually non-existent in rural areas.» Fifteen years later, the situation is very different: the residential tower has become a recurring figure and is spreading widely across Switzerland.

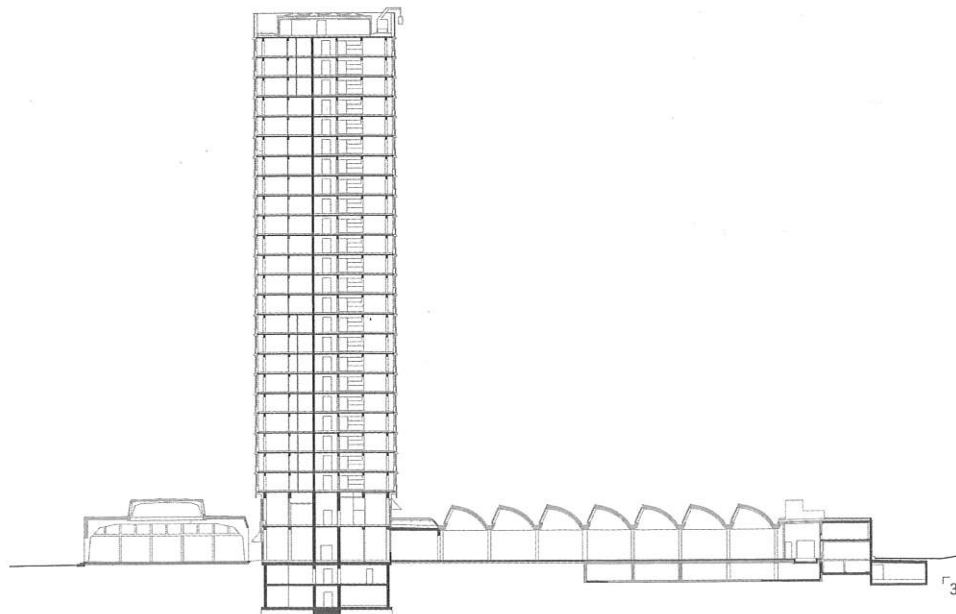
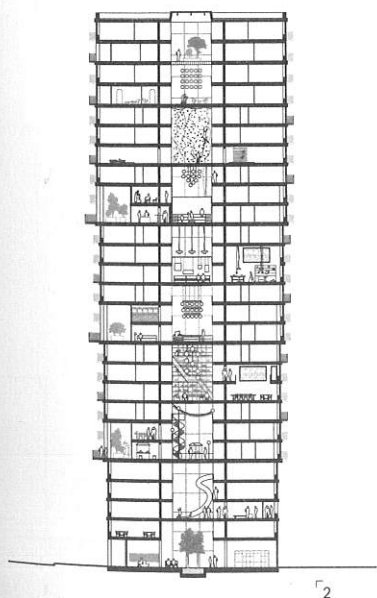
It is no coincidence that Annette Gigon and Mike Guyer, after designing the Prime Tower and, before that, residential towers in the Netherlands and Zurich, undertook research on this subject. In some respects, this work anticipated their later projects and was clearly motivated by a desire to establish a tradition to look back to and engage with. They were conscious that the high-rise, particularly as a residential building type, is an «architectural typology [...] repeatedly the object of both enormous admiration and severe criticism [but which undoubtedly] has enormous potential and deserves, and indeed requires, careful and detailed consideration».⁴

The construction of a high-rise tower rarely leaves public opinion indifferent. Criticism often concerns its presumed anti-urban character or focuses on speculative dynamics and high rents, through which investors seek to maximise returns. Positive assessments, by contrast, stress the undeniable fascination exerted by buildings of this kind, their capacity to be at once part of the city and active agents in its construction or, increasingly, generators of new urban configurations. Such judgements are often made irrespective of the urban, architectural and construction quality of individual projects. If the intention is instead to examine these qualities without taking an *a priori* position, it is necessary to consider, first of all through the sites, projects and their specific characteristics, what the presence of a tower entails in a dense urban context, or one undergoing densification, and what variations are possible. From an architectural standpoint, the central question remains one of urban form.

1 Boltshauser Architekten, High Rise H1, Zwhatt-Areal, Zürich-Regensdorf

2 Duplex Architekten, Turm Pi, Zug

3 Pool Architektur, Alto Tower, Zürich-Altstetten



Assumendo l'edificio residenziale sviluppato in altezza come un'invariante tipologica, il contributo prende in esame alcune realizzazioni recenti, progetti in costruzione e interventi ancora sulla carta nella Svizzera interna e romanda, al fine di esplorare, senza alcuna pretesa di completezza, le diverse declinazioni che questo tipo può assumere in una prospettiva morfologica.

Sarebbe stato forse utile isolare alcuni casi emblematici, come Zurigo o Basilea, e concentrare attorno ad essi la narrazione; si è tuttavia preferito adottare uno sguardo ampio e trasversale che, al variare di assetti urbani, programmi d'uso e geografie, metta in luce direzioni progettuali ricorrenti, ma anche casi eccezionali. Senza assumere la notorietà o l'esemplarità come criterio di selezione, si propone una sorta di classificazione che, lungi da qualsiasi ambizione tassonomica, consenta di stabilire un certo grado di comparazione tra diverse esperienze. Tra le principali configurazioni si possono individuare le torri isolate, gli edifici sviluppati in altezza associati a un basamento oppure l'aggregazione degli elementi verticali ad altri corpi di fabbrica per contribuire alla definizione di un isolato. Si tratta di variazioni radicalmente differenti non solo sul piano architettonico, ma soprattutto sotto il profilo urbano, per il diverso sistema di relazioni che ciascuna instaura con il contesto circostante.

La variante della torre isolata è la più frequente e comprende, non di rado, gli edifici a maggiore sviluppo verticale. Un esempio significativo è l'High Rise H1 progettato da Boltshauser Architekten all'interno della Zwhatt-Areal di Zurigo-Regensdorf. Si tratta di un monolitico parallelepipedo alto 75 metri, volumetricamente isolato e collocato in posizione baricentrica rispetto al comparto in cui si inserisce, anche in ragione delle prescrizioni normative che ne regolano l'impianto. Il progetto sperimenta le possibilità di un modello insediativo che ha conosciuto i suoi originari splendori nella tradizione nordamericana e che oggi, dopo il fasto del Movimento Moderno, è tornato a imporsi in molte città europee, da Milano a Parigi, fino a Regensdorf, piccolo insediamento di circa 19 000 abitanti situato a quindici minuti di treno dalla stazione centrale di Zurigo.

Il caso della Zwhatt-Areal è emblematico sotto diversi aspetti, a partire dalla pianificazione del quartiere elaborata da Peter Märkli. Oltre all'High Rise H1, esso prevede infatti una seconda torre progettata dallo stesso Märkli che, insieme ad altri edifici del comparto, contribuisce alla trasformazione dell'ex area industriale in un nuovo quartiere residenziale destinato a circa 1600 abitanti.

All'edificio di Boltshauser e alla seconda torre, anch'essa di 75 metri di altezza, è affidato il compito di costituire

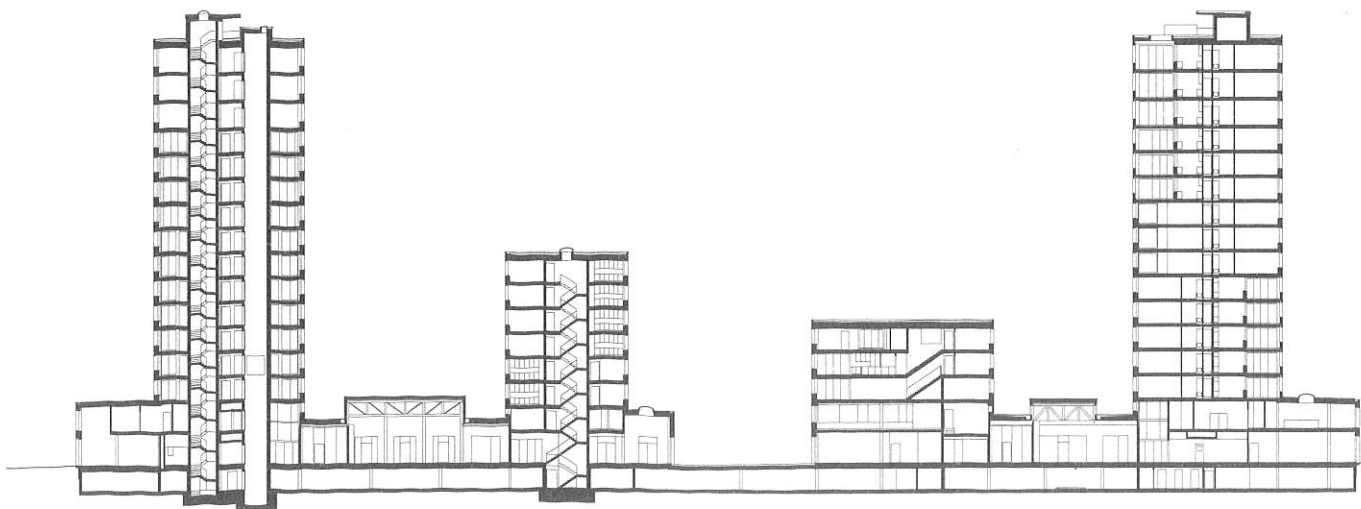
Taking the high-rise residential building as a typological constant, this essay examines several recently completed buildings, projects under construction and schemes on paper in German- and French-speaking Switzerland. Without claiming to be exhaustive, it explores the different forms this type can assume from a morphological perspective.

It might have been useful to isolate a few representative cases, such as Zurich or Basel, and structure the account around them. Instead, a broader, cross-sectional view has been adopted, moving across different urban configurations, programmes and geographies to identify recurring design approaches as well as exceptional cases. Neither fame nor exemplary status has been used as a criterion for selection. What follows is a form of classification which, without any taxonomic ambition, allows a degree of comparison between different experiences. The main configurations include freestanding towers, high-rise buildings combined with a podium, and vertical elements aggregated with other building volumes to help define an urban block. These variations differ radically not only architecturally but, above all, in urban terms, because each establishes a different system of relationships with its surroundings.

The freestanding tower is the most common variant and often includes the tallest buildings. A significant example is High Rise H1, designed by Boltshauser Architekten within the Zwhatt-Areal in Zurich-Regensdorf. The building is a monolithic, 75-metre-high rectangular volume, detached from the surrounding buildings and positioned roughly at the centre of the development, partly in response to the planning regulations governing the site. The project tests the possibilities of a development model whose first period of prominence belongs to the North American tradition and which, after the heyday of the Modern Movement, has once again become widespread in many European cities, from Milan and Paris to Regensdorf, a small municipality of around 19 000 inhabitants, fifteen minutes by train from Zurich central station.

The Zwhatt-Areal is instructive in several respects, beginning with the masterplan developed by Peter Märkli. Alongside High Rise H1, it includes a second tower designed by Märkli himself which, together with the other buildings on the site, contributes to transforming the former industrial area into a new residential district for approximately 1600 inhabitants.

Boltshauser's building and the second tower, also 75 metres high, are intended to provide the structural backbone of the development. In Märkli's conception, the scheme should form a genuine fragment of city, albeit in the mid-



la struttura portante dell'intervento che nelle intenzioni di Märkli, dovrebbe configurarsi come una vera e propria porzione di città – seppur in mezzo alla campagna –, organizzata attorno a piazze, strade e promenade alberate disposte lungo la valle del Furttal e idealmente collegate con i boschi di Schlatt e Hardhölzli. Una composizione articolata che nella relazione tra case alte, medie e basse tenta di restituire un apprezzabile grado di urbanità, ma che, al di là del valore architettonico dei singoli edifici, pare risentire della distanza dalla città consolidata, confermando come la presenza di un contesto urbano strutturato continui a rappresentare una risorsa fondamentale per la costruzione della qualità urbana, soprattutto quando si opera attraverso edifici alti.

Rispetto alle soluzioni adottate a Regensdorf, la torre Pi a Zugo di Duplex Architekten, spesso associata a quella di Boltshauser per l'impiego del legno, e la Alto Tower di Pool Architektur a Zurigo-Altstetten, entrambe alte 80 metri, introducono variazioni sul tema dell'edificio isolato apparentemente minime, ma nondimeno significative. Nel primo caso, l'intenzione dei progettisti è quella di realizzare un parallelepipedo puro, privo di basamento, allineato lungo la Baarerstrasse, così da scandire la sequenza di isolati parallela alla ferrovia con un nuovo elemento verticale, secondo una tradizione inaugurata da Walter Flueler nel 1957 con l'edificio di undici piani situato poco più a nord e proseguita, verso sud, con il Glashof di Fritz Stucky e Rudolf Meuli che, completato nel 1966, con i suoi quattordici piani era considerato un vero e proprio grattacielo urbano. Una scelta perfettamente in linea con il fervore costruttivo che, caso pressoché unico in Svizzera, tra il 1950 e il 1970 portò alla realizzazione, nella sola Zugo, di oltre venti torri,⁵ disposte secondo i principi dell'edilizia aperta ereditati dal Movimento Moderno. Il progetto di Duplex Architekten estremizza, in qualche modo, l'idea del monolite isolato, rastremandosi verso il basso per liberare quanto più spazio possibile al livello della strada. A ciò si aggiunge la volontà di trasferire la vita sociale all'interno dell'edificio, organizzandolo come una successione di quartieri verticali – veri e propri cluster di alloggi – a ciascuno dei quali è associato uno spazio collettivo a tripla altezza.

Ad Altstetten, invece, la torre Alto si innesta sul volume orizzontale di un ex garage, che diventa il basamento attraverso cui l'edificio entra in relazione con la città. A differenza del vicino complesso di Hardau, in cui l'esile silhouet-

dle of the countryside, organised around squares, streets and tree-lined promenades laid out along the Furttal valley and conceptually connected to the Schlatt and Hardhölzli woods. It is an articulated composition that, through the relationship between high-, medium- and low-rise buildings, seeks to produce an appreciable degree of urbanity. Yet beyond the architectural quality of the individual buildings, the scheme appears to suffer from its distance from the consolidated city. This confirms how a structured urban context remains a fundamental resource in producing urban quality, particularly when working with high-rise buildings.

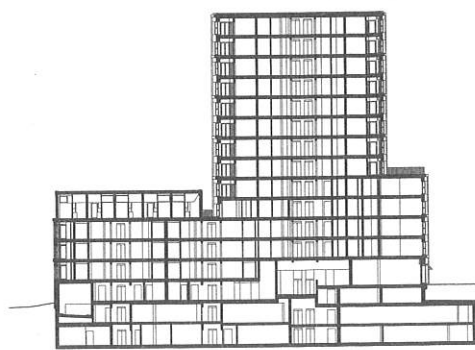
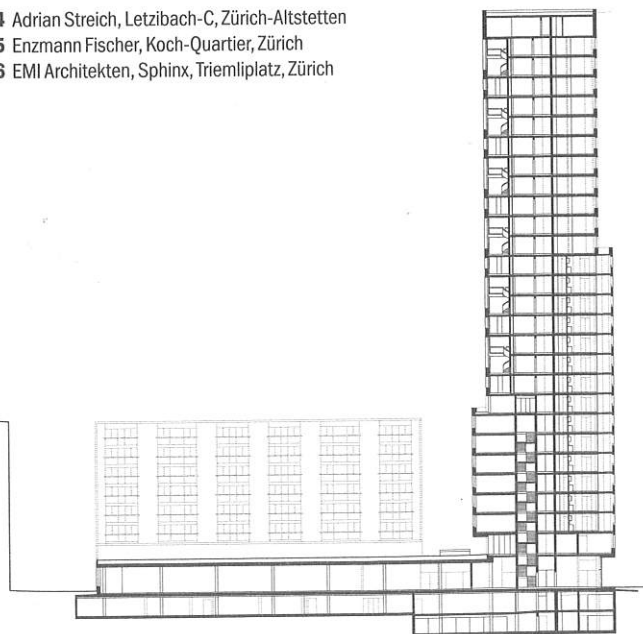
Compared with the solutions adopted in Regensdorf, the Pi Tower in Zug by Duplex Architekten, often associated with Boltshauser's tower because of its use of timber, and the Alto Tower by Pool Architektur in Zurich-Altstetten, both 80 metres high, introduce variations on the freestanding-building theme that appear minor but are nonetheless significant. In the first case, the architects intend to create a pure rectangular volume without a podium, aligned along Baarerstrasse so that a new vertical element punctuates the sequence of blocks running parallel to the railway. This continues a tradition begun by Walter Flueler in 1957 with the eleven-storey building slightly farther north and extended southwards by the Glashof of Fritz Stucky and Rudolf Meuli, completed in 1966 and, at fourteen storeys, regarded at the time as a genuine urban skyscraper. The approach is entirely consistent with the construction boom that, in a case almost unique in Switzerland, produced more than twenty towers in Zug alone between 1950 and 1970,⁵ laid out according to the principles of freestanding development inherited from the Modern Movement. Duplex Architekten's project takes the idea of the isolated monolith a step further, tapering towards the ground to free as much space as possible at street level. It also seeks to bring social life inside the building by organising it as a sequence of vertical neighbourhoods, clusters of apartments, each associated with a triple-height communal space.

In Altstetten, by contrast, the Alto Tower is set on the horizontal volume of a former garage, which becomes the podium through which the building relates to the city. Unlike the nearby Hardau complex, where the slender silhouettes of the four towers are balanced by the relationships they establish with one another and with the other buildings planned by Max P. Kollbrunner in the 1970s, Alto stands, at least for the moment, on its own. Although Altstetten is currently undergoing a phase of vertical development,⁶ Alto suffers from an isolation that is not only physical but, more importantly, urban. Its tall entrance portico, proportioned almost for a major city boulevard, seems to relate more directly to the upper volume of the building than to the surrounding city. Even the recent Basilisk complex by Galli Rudolf, only a few hundred metres away and likewise incorporating an 80-metre tower, does little to clarify the urban

4 Adrian Streich, Letzibach-C, Zürich-Altstetten

5 Enzmann Fischer, Koch-Quartier, Zürich

6 EMI Architekten, Sphinx, Triemliplatz, Zürich



te delle quattro torri è compensata dalla relazione che esse instaurano tra loro e con gli altri edifici previsti negli anni Settanta da Max P. Kollbrunner, la Alto gioca – almeno per ora – in solitaria. Sebbene Altstetten stia infatti vivendo una stagione di sviluppo verticale,⁶ la Alto soffre di un isolamento non solo fisico, ma soprattutto urbano, tanto che l'alto portico d'ingresso, dalle proporzioni degne di un'importante via cittadina, sembra instaurare una relazione più con il corpo superiore dell'edificio che con la città circostante. Anche la presenza a poche centinaia di metri di distanza del recente complesso Basilisk di Galli Rudolf anch'esso con una torre di 80 metri, non pare sufficiente a chiarire i principi insediativi secondo i quali questa parte di città si sta progressivamente ricostruendo su se stessa.

Non si può infatti ragionare per analogia con quanto realizzato nella porzione compresa tra la Hohlstrasse e la ferrovia. In quel caso, a partire dal progetto elaborato ormai quasi quindici anni fa da Adrian Streich per la Letzibach Teilareal C, la particolare condizione dell'area e il rapporto diretto con i binari conferiscono alle torri un ruolo del tutto differente. Il progetto di Streich, forte di questo vantaggio di posizione, così come l'adiacente Letzibach D di Gut & Schoep e la Letzturm di Armon Semadeni, si appoggia alla spina dorsale della ferrovia per scandire la Hohlstrasse con una sequenza di edifici alti e medi che si guadagnano, anche grazie alla compresenza di corpi di fabbrica di minor altezza, un misurato carattere urbano. La volontà di instaurare una stretta relazione con la strada è dichiarata dalla presenza di un basamento continuo di due piani che perimetra l'area, riprendendo la misura degli isolati circostanti.

Principi analoghi caratterizzano il progetto di Enzmann Fischer in corso di realizzazione nel vicino Koch-Quartier. Anche in questo caso l'interesse risiede nella struttura spaziale dell'insieme: l'intervento si costruisce in aderenza alla maglia stradale, disponendo la torre residenziale di 85 metri con il lato maggiore parallelo alla via di scorrimento principale e affidando all'edificio di otto piani la definizione dell'isolato. I due volumi condividono un piano terra continuo che si estende sull'intera superficie del lotto, occupandone anche la parte centrale, sopra alla quale è previsto un giardino pensile. L'edificio alto viene inserito all'interno della maglia urbana grazie al corpo più basso, che riprende l'altezza media degli isolati circostanti, instaurando una continuità volumetrica e visiva tra la città e il progetto. A questa logica risponde anche l'articolazione della torre che, a partire dall'ottavo piano, si assottiglia in senso longitudinale. Ne deriva un intervento che, pur nella necessità di massimizzare la densità insediativa, conferma come la relazione dell'edificio

principles according to which this part of the city is progressively rebuilding itself.

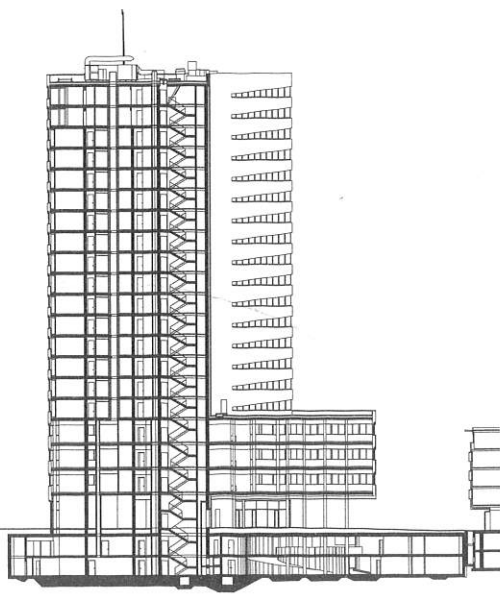
Nor can the situation be understood by analogy with the area between Hohlstrasse and the railway. There, beginning with the project developed almost fifteen years ago by Adrian Streich for Letzibach Teilareal C, the specific conditions of the site and its direct relationship with the tracks give the towers an entirely different role. Streich's project benefits from this locational advantage, as do the adjacent Letzibach D by Gut & Schoep and Letzturm by Armon Semadeni. Drawing on the railway as a spatial backbone, these projects punctuate Hohlstrasse with a sequence of high- and medium-rise buildings that, aided by the presence of lower volumes, achieve a measured urban character. The intention to establish a close relationship with the street is made explicit by a continuous two-storey podium that defines the perimeter of the site and adopts the scale of the surrounding blocks.

Similar principles characterise the Enzmann Fischer project currently under construction in the nearby Koch-Areal. Here too, the interest lies in the spatial structure of the ensemble. The scheme follows the street grid, placing the 85-metre residential tower with its long side parallel to the main thoroughfare and assigning the definition of the block to an eight-storey building. The two volumes share a continuous ground-floor volume that extends across the entire plot, including its central area, above which a roof garden is planned. The high-rise is incorporated into the urban fabric through the lower volume, which takes up the average height of the surrounding blocks and establishes volumetric and visual continuity between the city and the project. The articulation of the tower follows the same logic: from the eighth floor upwards, it narrows along its length. The result is a scheme that, despite the need to maximise development density, confirms that the relationship between a high-rise building, the city and its constituent elements remains one of the most important architectural questions.

Before leaving Zurich, the tower by EMI Architekten at Triemli-Platz should also be mentioned, in this case a me-

7 Christ & Gantenbein, Aquila Tower, Pratteln

8 Burkard Meyer Architekten, Bäre Tower, Ostermundigen



7



8

alto con la città e con gli elementi che la compongono costituisce uno dei temi progettuali di maggior rilievo.

Prima di lasciare Zurigo, è opportuno citare l'intervento di EMI Architekten per la torre – in questo caso di media altezza – realizzata a Triemli-Platz, in prossimità dei volumi massivi dell'ospedale e delle tre ex case del personale, di fronte alla Hochhaus di Esther e Rudolf Guyer del 1966. L'edificio si costruisce in relazione alla piazza, attribuendo particolare rilievo alla topografia e rinunciando all'enfasi sulla verticalità a favore di una composizione mista che colloca la torre sopra uno zoccolo di cinque piani. A differenza degli edifici esistenti, il basamento svolge un ruolo di mediazione tra la verticalità e il piano della città, consentendo alla Sphinx – così è denominato l'edificio – di stabilire un rapporto tanto con l'edilizia libera degli anni Sessanta quanto con lo spazio della strada.

Il rapporto tra torre e basamento ricorre in molte realizzazioni e consente, come nel progetto di EMI, di articolare l'intervento su livelli differenti, contribuendo alla definizione di spazi aperti collettivi difficilmente ottenibili attraverso le sequenze moderniste di torri isolate nel verde.

In questa direzione opera l'Aquila Tower di Christ & Gantenbein che, con una composizione dai chiari echi espressionisti e futuristi, impiega il basamento per definire una piazza rivolta verso la stazione. La presenza di un podio e la vicinanza ai binari attutiscono gli effetti antiurbani che edifici di questo genere tendono a generare, soprattutto all'interno di piccoli insediamenti come Pratteln. In questo senso, a poco vale che negli anni successivi alla sua costruzione siano state realizzate numerose altre torri – dall'Helvetia Tower di Nissen & Wentzlaff Architekten alla Ceres Tower di aww Architekten, fino al cosiddetto «villaggio verticale» in fase di pianificazione dallo studio viennese Franz & Sue sull'area Bredella – dal momento che, al di là del loro valore architettonico, esse definiscono rapporti esclusivamente visivi senza concorrere alla definizione di un coerente sistema urbano.

Conclusa nel 2016, con i suoi soli 66 metri l'Aquila Tower sembra inoltre appartenere a una generazione precedente rispetto a quella della Svizzera di oggi, soprattutto se paragonata con la Bäre Tower di Burkard Meyer, completata nel 2022 a Ostermundigen. Anche in questo caso, la vicinanza dell'infrastruttura ferroviaria rappresenta l'unico elemento del palinsesto territoriale in grado di giustificare la collocazione dell'edificio; il piccolo sobborgo di Berna, sul quale la torre si impone con i suoi 100 metri, non era infatti mini-

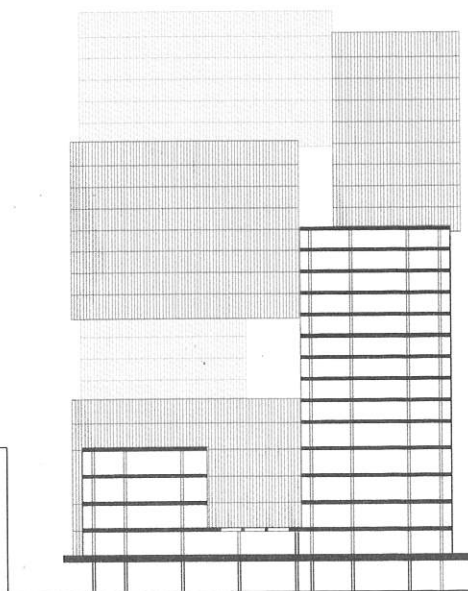
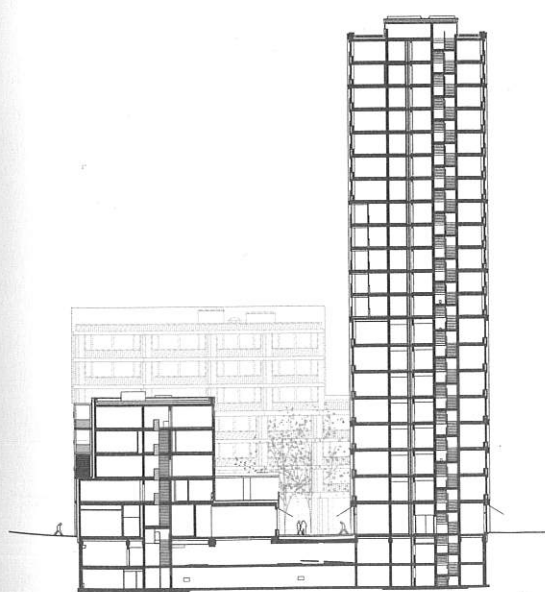
dium-rise building. It stands close to the massive volumes of the hospital and the three former staff housing blocks, opposite Esther and Rudolf Guyer's 1966 high-rise. The building is conceived in relation to the square, giving particular weight to the topography and foregoing an emphasis on verticality in favour of a mixed composition in which the tower rises from a five-storey plinth. Unlike the existing buildings, the base mediates between the vertical element and the level of the city, allowing the Sphinx, as the building is known, to establish a relationship both with the freestanding development of the 1960s and with the street.

The relationship between tower and podium recurs in many projects and, as in EMI's scheme, makes it possible to articulate the development across different levels. In doing so, it contributes to the definition of collective open spaces that are difficult to achieve through modernist sequences of isolated towers set in greenery.

Christ & Gantenbein's Aquila Tower works in this direction. With a composition that clearly echoes Expressionist and Futurist precedents, it uses the podium to define a square facing the station. The presence of the podium and the proximity of the railway tracks temper the anti-urban effects that buildings of this kind tend to produce, especially in small municipalities such as Pratteln. In this respect, the numerous towers built in the years after Aquila make little difference, from the Helvetia Tower by Nissen & Wentzlaff Architekten and the Ceres Tower by aww Architekten to the so-called «vertical village» currently being planned by the Vienna-based office Franz & Sue on the Bredella site. Whatever their architectural merits, these buildings establish visual relationships alone and do not contribute to the definition of a coherent urban system.

Completed in 2016 and only 66 metres high, the Aquila Tower also seems to belong to an earlier generation than that of Switzerland today, particularly when compared with Burkard Meyer's Bäre Tower, completed in Ostermundigen in 2022. Here again, the proximity of the railway infrastructure is the only element in the territorial palimpsest capable of justifying the building's location. The small suburb of Bern, over which the 100-metre tower looms, was hardly predisposed to accommodate a structure of this scale.

9 Aeby Perneger & Associés - Pont12, Central Malley, Renens-Prilly
10 Herzog & de Meuron, Meret Oppenheim Tower, Basel



mamente predisposto ad accogliere un manufatto di tali dimensioni, parte di un piano regionale che, a partire dal 2009, prevede la realizzazione di una ventina di torri nella capitale e lungo la cintura ferroviaria che la serve. Sebbene il parallelepipedo della torre si innesti su un ampio basamento variamente articolato per assecondare le geometrie irregolari del lotto e consentirne un più efficace inserimento, il rapporto tra l'abitato di Ostermundigen e la torre risulta comunque profondamente spaesante.

Diverso è il ruolo della Meret Oppenheim Tower di Herzog & de Meuron a Basilea che, pur collocata in condizioni spaziali analoghe, grazie all'articolazione volumetrica e al rapporto con la nuova piazza si inserisce nella complessa stagione di trasformazioni che ha recentemente interessato la parte di città a sud di St. Alban, dalla Markthalle di Diener & Diener fino ai futuri interventi guidati da Bruther per il progetto Nauentor. L'edificio dimostra come le torri necessitino di uno spazio pianificato capace di accoglierle e come la loro efficacia dipenda dalla capacità di operare come parti di un sistema, secondo una logica insediativa condivisa. Purtroppo è sempre più rara la condizione in cui gli edifici alti – soprattutto oltre una certa altezza – sono progettati in stretta relazione con gli spazi pubblici e con l'intera struttura urbana, mentre sempre più spesso si assiste al proliferare di grattacieli isolati che, al di là delle loro qualità architettoniche, faticano a contribuire al farsi della città.

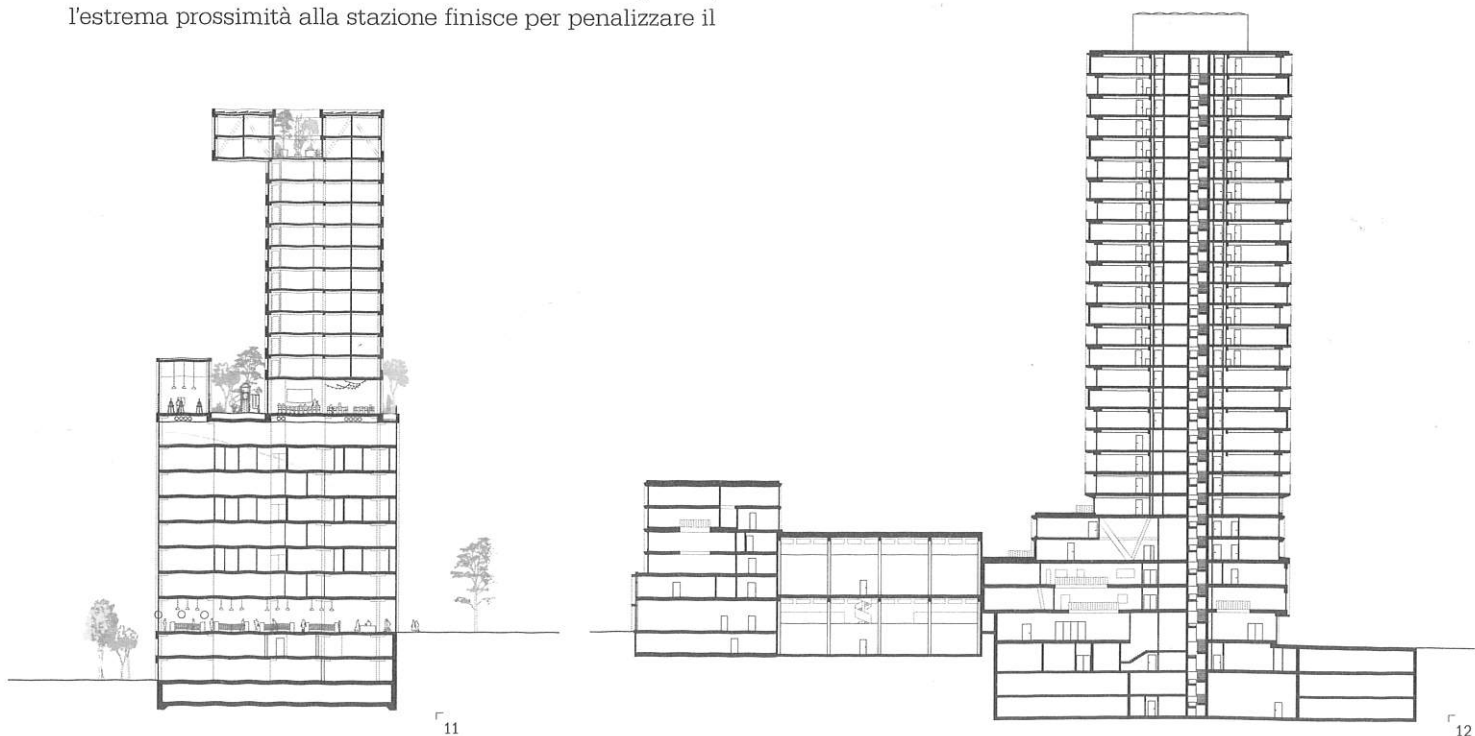
La vicinanza ai nodi di interscambio ferroviario non rappresenta tuttavia un elemento necessariamente favorevole, sebbene l'attrattività che essi esercitano in termini di accessibilità e di disponibilità di suolo edificabile orienti la localizzazione dei nuovi interventi. Ne è un esempio l'area della stazione di Malley, nei pressi di Losanna, attorno a cui si stanno concludendo importanti interventi a nord e a sud dei binari. In particolare, il Central Malley di Aeby Perneger e Pont12 è frutto della riconversione di un vasto sito industriale, pensata per accogliere quasi 500 nuovi abitanti e fondata su un sistema di piazze pubbliche tra loro complementari, cui è affidata la costruzione del carattere urbano dell'insieme. Una sequenza di edifici volumetricamente articolata ospita due torri di 63 e 76 metri di altezza che scandiscono il fronte meridionale dei binari. Sebbene sia evidente il tentativo di «fare città», integrando lo slancio verticale delle torri all'interno di una struttura complessa, l'estrema prossimità alla stazione finisce per penalizzare il

The building forms part of a regional plan which, since 2009, has envisaged around twenty towers in the capital and along the railway belt serving it. Although the tower's rectangular volume rises from a broad podium, articulated to respond to the irregular geometry of the site and improve its fit, the relationship between Ostermundigen and the tower remains profoundly disorienting.

The Meret Oppenheim Tower by Herzog & de Meuron in Basel plays a different role. Although located in comparable spatial conditions, its volumetric articulation and relationship with the new square allow it to participate in the complex cycle of transformations that has recently affected the part of the city south of St. Alban, from Diener & Diener's Markthalle to the forthcoming interventions led by Bruther for the Nauentor project. The building shows that towers need a planned urban space capable of accommodating them, and that their effectiveness depends on their capacity to operate as parts of a system governed by a shared development logic. Conditions in which high-rise buildings, especially above a certain height, are designed in close relationship with public space and the urban structure as a whole are, unfortunately, increasingly rare. More often, isolated towers proliferate and, whatever their architectural qualities, struggle to contribute to the making of the city.

Proximity to railway interchange nodes is not necessarily an advantage, however, even though their accessibility and the availability of developable land make them attractive locations for new projects. The area around Malley station near Lausanne is a case in point, with major developments now nearing completion both north and south of the tracks. Central Malley by Aeby Perneger and Pont12, in particular, results from the conversion of a large industrial site intended to accommodate almost 500 new residents. The scheme is organised around a system of complementary public squares entrusted with establishing the urban character of the ensemble. An articulated sequence of building volumes includes two towers, 63 and 76 metres high, marking the southern edge of the railway. The attempt to «make

11 e2a, Werkstatt Wankdorf city 3, Bern
12 3XN - Itten+Brechbühl, Tilia Tower, Prilly



progetto per via della differenza tra la quota d'imposta dei piani terra e quella del rilevato ferroviario. A nord della ferrovia, la Tilia Tower di 3XN e Itten+Brechtbühl e il Malley Phare di CCHE, in corso di completamento, non raggiungono il medesimo equilibrio e la riconoscibilità dei singoli edifici prevale sulla definizione di un sistema coerente.

Si tratta evidentemente di un tema con cui molti dei progetti oggi in fase di definizione o di completamento in tutta la Svizzera sono chiamati a confrontarsi e che, ben oltre il semplice posizionamento degli edifici alti, incide in maniera decisiva sulla loro capacità di organizzare e qualificare spazi pubblici di rilevanza urbana. Ciò richiederebbe forse una maggiore autonomia dei progettisti rispetto alle logiche del mercato, che con sempre maggiore frequenza perseguono obiettivi in contrasto con quelli della buona pianificazione.

Un tentativo per trovare modalità insediative alternative, pur accentuando tali vincoli, è il masterplan di e2a per Werkstatt Wankdorfcity3 a Berna. L'elevatissima densità richiesta e la pressoché totale assenza di elementi urbani hanno infatti spinto i progettisti a elaborare una proposta che – forse sulla scorta degli studi di Hilberseimer sulla città verticale – trasferisce l'urbanità in quota, immaginando una città organizzata su più livelli. Non è un caso che un tentativo di questo genere, proprio per via della sua radicalità, necessiti della definizione di un articolato sistema di regole volto a garantirne la vivibilità. Ancor prima degli esiti spaziali del progetto, tali regole mettono in evidenza le difficoltà intrinseche – innanzitutto sul piano compositivo⁷ – di operazioni di questo tipo, derivanti dalla necessità imposta dalle richieste del mercato di individuare modalità insediative e forme di aggregazione non ancora sperimentate nella storia della città europea.

Un progetto per certi versi utopico chiude l'itinerario volutamente disarticolato percorso in queste pagine. L'intenzione non è tanto quella di attribuire un valore ai singoli interventi, quanto di indagare quale sia la nuova tradizione dell'edificio alto che si sta costruendo in Svizzera, edificio dopo edificio, con una rapidità che, nelle città, nei sobborghi e, talvolta, persino in aperta campagna, impedisce ogni sedimentazione critica e consente di misurarne gli esiti spaziali soltanto a opere concluse.

Alla ricerca di quella misura umana evocata da Barthes, che di fronte ai grattacieli di New York non esitava a parlare di strada e di isolato, i casi a cui si è accennato – pochi tra quelli che si sarebbero potuti citare – mostrano quanto la casa alta, più di qualunque altro tipo edilizio, abbia bisogno della città; abbia bisogno di spazio culturale, di spazio materiale, di spazio pianificatorio e anche del tempo necessario per essere pensata come parte di un insieme urbano, esistente o ancora da progettare.

city» is evident, integrating the vertical thrust of the towers into a more complex structure. Yet the extreme proximity to the station ultimately works against the project because of the difference in level between the ground floors and the railway embankment. North of the tracks, the Tilia Tower by 3XN and Itten+Brechtbühl and Malley Phare by CCHE, both nearing completion, do not achieve the same balance: the individual identity of each building takes precedence over the definition of a coherent system.

This is an issue that many projects currently being designed or completed across Switzerland must address. It extends well beyond the simple positioning of high-rise buildings and has a decisive effect on their ability to organise and give urban quality to public space. Addressing it would perhaps require architects to have greater autonomy from market logics, which increasingly pursue objectives at odds with good planning.

One attempt to find alternative development patterns while accepting these constraints is e2a's masterplan for Werkstatt Wankdorfcity3 in Bern. The extremely high density required and the near-total absence of an existing urban structure led the architects to develop a proposal that, perhaps drawing on Hilberseimer's studies of the vertical city, transfers urbanity above ground level and imagines a city organised on several levels. Given its radical nature, an approach of this kind necessarily requires an articulated set of rules intended to ensure liveability. Even before the project's spatial consequences are considered, these rules reveal the intrinsic difficulties, first of all at the level of composition,⁷ involved in operations of this kind. They arise from market demands that compel designers to identify development patterns and forms of aggregation that have no established precedent in the history of the European city.

A project that is in some respects utopian closes the deliberately discontinuous itinerary followed in these pages. The intention has been less to assign value to individual schemes than to examine the new tradition of the high-rise that is being constructed in Switzerland, building by building, at a pace that, in cities, suburbs and at times even in open countryside, leaves little time for critical judgement to mature and allows the spatial consequences to be assessed only once the buildings are complete.

In search of the human scale evoked by Barthes, who, when confronted with the skyscrapers of New York, did not hesitate to speak of the street and the block, the cases discussed here, only a few among many that might have been cited, show how much the high-rise dwelling, more than any other building type, needs the city. It needs cultural space, physical space, planning space, and the time required to conceive it as part of an urban whole, whether already existing or still to be designed.

Note | Notes

1 Roland Barthes, *Buffet Finishes Off New York*, in *The Eiffel Tower and Other Mythologies*, Hill and Wang, New York 1979, 151.

2 Cfr. | See «Heimatschutz/Patrimoine», Unter Wachstumsdruck/Sous la pression de la croissance, n. 2, 2023. Sui medesimi temi si interroga la recente mostra a cura di Jonathan Sergison e Tom Avermaete *Zürich: Dialoge zur Verdichtung*, ZAZ Bellerive Zentrum Architektur Zürich, febbraio-giugno 2026. | The recent exhibition curated by Jonathan Sergison and Tom Avermaete, *Zurich: Dialogues on Densification*, ZAZ Bellerive Zentrum Architektur Zürich, February-June 2026, addresses the same questions.

3 «ValeurS», *Abitare e costruire: il panorama insediativo della Svizzera*, n. 2, 2011.

4 A. Gigon, M. Guyer, *Residential Towers*, gta publishers, Zurigo, 2016, 11.

5 Cfr. | See Zug, *Die Architektur der 1950er und 1960er-Jahre, Baukultur entdecken*, Der Schweizer Heimatschutz, Zug 2009.

6 Oltre alla torre UBS progettata da Kengo Kuma & Associates e Itten+Brechtbühl, è recente l'approvazione del masterplan Zürich-Altstetten, Standortentwicklung Hohlstrasse 600-612 che prevede, poco più a nord dell'Europabrücke, la realizzazione di ben sei grattacieli. | In addition to the UBS tower designed by Kengo Kuma &

Associates and Itten+Brechtbühl, the Zürich-Altstetten, Standortentwicklung Hohlstrasse 600-612 masterplan has recently been approved. It provides for no fewer than six high-rise buildings just north of the Europabrücke.

7 È significativo che, in mancanza di riferimenti disciplinari, i progettisti facciano riferimento a discorsi sul metodo di Dick Raaijmakers, cfr. | It is significant that, in the absence of established disciplinary precedents, the architects refer to Dick Raaijmakers, *de methode*, 1985; see <https://www.e2a.ch/de/node/637#/page1/>