



Wohnexperiment
im Glattal



Die schlanke Hausscheibe links schirmt die fetten Blocks im Innern des Areals links vom Verkehrslärm ab.

Wohnexperiment im Glattal

Ein einziger «dicker» Block mit zehn Wohnungen pro
Geschoss: Der ungewohnte Bau auf dem Areal «Zwicky-Süd»
verlangt von Mietern Erfindergeist und Kollektivsinn.

Text:

Marcel Bächtiger

Fotos:

Andrea Helbling

Kann man hier überhaupt wohnen? Zwischen Bahnviadukt, Autobahn und Überlandstrasse? Man kann, fand die Unternehmer-Familie **Zwicky**, als sich in den 1990er-Jahren abzeichnete, dass die Produktion von Spinnfäden in Wallisellen nicht mehr rentieren würde. Denn so schwierig die Situation lärmtechnisch auch war, so einmalig waren die Voraussetzungen für die Umwandlung des traditionsreichen **Zwicky-Areals** in ein lebenswertes Stadtquartier. Da war zum einen die schiere Grösse des Industriegebiets, die es erlaubte, verschiedene Quartiere zu planen, welche

zusammen ein abwechslungsreiches Ganzes ergeben würden. Da waren zum anderen die historischen Fabrikgebäude, die auch mit neuer Nutzung Identität stiften würden. Da war die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit der Glattalbahn vor der Haustür und dem Bahnhof Stettbach in Gehdistanz. Und da waren neben den Wiesen, die man überbauen konnte, auch die Läufe der Glatt und des Chriesibachs, ja sogar ein kleiner Wald: Naturräume, die man so nur in der Peripherie findet.

Dass man hier wohnen kann, fanden auch Schneider

Wohnexperiment
im Glattal

Studer Primas Architekten. Sie gewannen 2009 den Studienauftrag für das Baufeld **«Zwicky Süd»**. Die gängige Vorstellung vom «Wohnen im Park» habe an diesem Ort aber keinen Sinn gemacht, sagt Urs Primas. Stattdessen zeichnete das Büro eine Bebauung von urbaner Dichte. Keine Wohnsiedlung und auch kein Büroпарк, sondern ein Stadtteil mit unterschiedlichsten Nutzungen - und mit einer eigenwilligen Struktur. Vom nachbarschaftlichen Bestand der **Zwicky-Fabrik** inspiriert, haben Schneider Studer Primas drei Bautypen vorgeschlagen: Schlanke Scheibenschirmen den Verkehrslärm ab, massige Blöcke in der Mitte sorgen für die gewünschte Ausnützung, grosse erdgeschossige Hallen bieten Platz für Gewerbe- oder Freizeitnutzungen - eine Reminiszenz an die Industrievergangenheit des Ortes.

Öffentliche Erdgeschosse

Zu Zeiten des Studienauftrags stand noch nicht fest, wer einst die Bauten nutzen würde. Und vieles wurde im Verlauf der Entwicklung anders als geplant. Die Idee eines Stadtquartiers mit sozialer Dichte und Nutzungsdiversität aber konnte sich halten. Und sie nimmt Gestalt an. Fraglos macht das Wohnen nun den grössten Anteil der Überbauung aus. Gewerbe, Gastronomie, Freizeit und Kultur sind dennoch mehr als Kosmetik. Denn dank dem weitsichtigen Blick der verschiedenen Bauträger sind die Erdgeschosse im **«Zwicky Süd»** zu einem grossen Teil öffentlich. Und wenn dereinst die Läden und Cafés, die Ateliers und Kleinunternehmer eingezogen sind, stehen die Chancen gut, dass aus den noch kargen Zwischenräumen die erhofften innerstädtischen Plätze und Gassen werden.

Zur Vielfalt trägt auch das Gebäude der Anlagestiftung Adimora bei. Das gesamte Erdgeschoss wird hier gewerblich vermietet, im ersten und zweiten Obergeschoss wird die Studentische Wohngenossenschaft (Woko) mit Wohngemeinschaften in Vier- und Fünfzimmerwohnungen einziehen. Die oberen vier Geschosse sind klassischen Mietwohnungen vorbehalten. Das Adimora-Haus ist einer der beiden «fetten Blocks» in der Mitte des Areals. Sie sind die späte Realisierung einer Idee, an der Urs Primas schon 2001 getüftelt hatte. «Boba Fett» nannte sich damals der Wettbewerbsbeitrag für eine Wohnüberbauung in Zürich-Altstetten, die mit einer ungewohnten Grundrisstiefe und neuen Wohnungstypen für Aufsehen sorgte. Im zweiten «fetten Block» auf dem **Zwicky-Areal** hat die damalige Idee jetzt ihre logische Umsetzung ge-

funden: Hier investiert die Genossenschaft **Kraftwerk**, die explizit nach neuen Wohnformen sucht, und hier finden sich denn auch die aussergewöhnlichen Grundrisse wieder: Wohnungen, die sich durch die ganze Tiefe des Baus schlängeln, oder Grosshaushalte, die mehr als die Hälfte der Geschossfläche einnehmen.

Der «dicke» Bautyp und seine Vorteile

Im Vergleich dazu wirkt der Bau von Adimora auf den ersten Blick unspektakulär. Denn trotz des massigen Volumens sind Wohnungsspiegel und Grundrisse konventionell: Ein Regelgeschoss umfasst je zwei Studios, zwei 3½-, zwei 4-, zwei 4½- und zwei 5½-Zimmer-Wohnungen von gewöhnlichem Zuschnitt. Dem erklärten Ziel von Adimora, preisgünstigen Wohnraum anzubieten, ist der «dicke» Bautyp dennoch zuträglich. Zum einen versammelt das Haus zehn Wohnungen pro Geschoss in einfachster Kubatur, was zu einem wirtschaftlichen Verhältnis von Fassadenfläche und Volumen führt. Folgerichtig sind die Balkone als Metallkonstruktion aussen an die Fassade gestellt. Zum andern kommt die gesamte Erschliessung mit einem einzigen Lift aus. Mittig platziert, erschliesst er die beidseitigen Galerien, von denen aus die Wohnungen betreten werden. Und hier wird das Adimora-Haus dann doch spektakulär. Was die Genossenschaft **Kraftwerk** nämlich an innenliegenden Quadratmetern den Wohnungen zugeschlagen hat, ist bei Adimora einfach Luftraum: Zwei helle Hallen ragen über sieben Geschosse in die Höhe und finden ihren Abschluss in industriell anmutenden Lichtkuppeln. Nicht ganz zufällig erinnert dieser grosszügige Raum, der allen und niemandem gehört, an den Innenhof des «Famillistères» in Guise, eines der frühesten Experimente kollektiven Wohnens.

Kreisförmig um die Hallen angeordnet sind die Wohnungen, deren Fläche bewusst knapp gehalten wurde. Nur die Fünfeinhalbzimmer-Wohnung besitzt eine separate Toilette, die anderen kommen mit nur einem Badezimmer aus. Auf den Mietzins wirkt sich auch die einfache Materialisierung aus: Die Fenster sind aus Kunststoff, in den Schlafzimmern ist ein versiegelter Klötzli-Parkettboden verlegt, an den Wänden ein gestrichener Abrieb. Die Decken sind in Sichtbeton belassen. Und weil Adimora im Küchenbereich kein Parkett wollte, die Küche aber im schmalen Durchgang zwischen Wohn- und Essraum liegt, zieht sich einheitlicher Plattenboden durch den gesamten öffentlichen Bereich der Wohnung. Die Kombination von tiefem Bauvolumen und kleiner Wohnungsfläche fordert allerdings auch Zugeständnisse. Zumindest gewöhnungs-

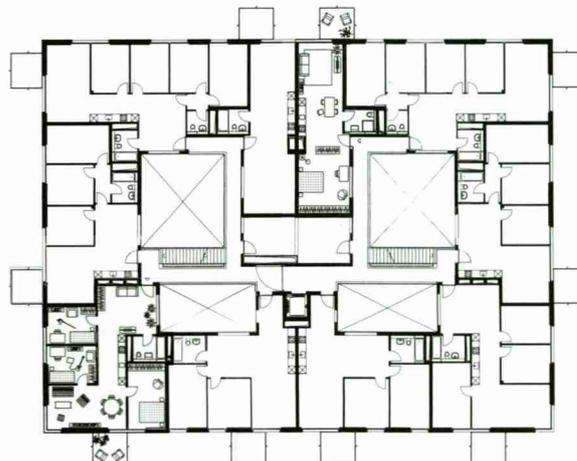


Wohnexperiment
im Glattal



bedürftig ist der Z-förmige Wohn-Ess-Raum, der sich von der Fassade ins Innere des Gebäudes erstreckt: Ein grosses Fenster zur Halle bringt zwar etwas Licht in den innenliegenden Raumteil, zieht aber ungewollte Einblicke nach sich. Dass die knapp bemessene Raumfolge zugleich als Entrée und Küche dienen muss, macht die Wohnbarkeit nicht einfacher. Der preisgünstige Wohnungsbau bleibt also ein Experiment. Die Bewohner müssen ihm mit Erfindergeist und Kollektivsinn begegnen. Hierfür aber bietet das **Zwicky-Areal** das passende inspirierende Umfeld. ●

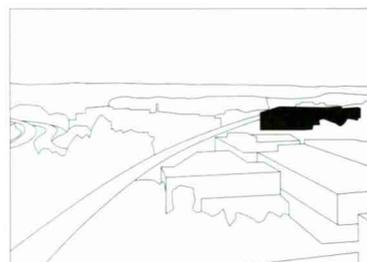
**Areal «Zwicky-Süd»,
Baufeld E, 2016**
Am Wasser 6, 15,
Dübendorf ZH
Bauherrschaft Haus 3:
Anlagestiftung Adimora,
vertreten durch Pensimo
Management
Architektur:
Schneider Studer Primas,
Zürich
Entwicklung: **Senn
Development**, St. Gallen
Auftragsart: Projektwettbewerb auf Einladung
Totalunternehmer: **Senn
Construction**, St. Gallen
Bauingenieure:
Schällibaum, Ingenieure
und Architekten, Herisau
Landschaftsarchitektur:
Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur
und Städtebau, Zürich
Investitionsvolumen
Adimora: Fr. 28 Mio.
Anzahl Wohnungen: 58,
davon 10 für Studierende
Mietpreis 4-Zimmer-
Wohnung (84 m²):
Fr. 1970.– mtl. inkl. NK



Regelgeschoss Haus 3 mit zehn Wohnungen. Möbliert sind ein Studio oben und eine 4½-Zimmer-Wohnung.



Gesamtplan des **Zwicky-Areals**
mit dem Haus 3.
Plan: Zanoni Architekten



Landschaftsbild zum Areal «Zwicky-Süd»,
siehe Seite 18.

Datum: 05.04.2016

**HOCH
PART
ERRE**

Themenheft

Hochparterre
8005 Zürich
044/ 444 28 88
www.hochparterre.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 5'686
Erscheinungsweise: unregelmässig



Wohnexperiment
im Glattal



Themen-Nr.: 690.018
Abo-Nr.: 1089171

Seite: 14
Fläche: 132'703 mm²



Einfache Materialisierung mit Plattenboden, Abrieb und Sichtbeton.