



W 351



Transformation im 7 Doppelpack

Der Winkelbau 1 auf dem Zwhatt-Areal in Regensdorf stand auf der Abbruchliste. Heute dient er als Experimentierkasten für provisorisches Wohnen: Zwei Architekturbüros zeigen, was Bestand leisten kann, wenn man ihn als Ressource statt als Altlast liest, und wie man einen funktionalen Gewerbebau in bezahlbaren Wohnraum transformiert.

JENNIFER BADER

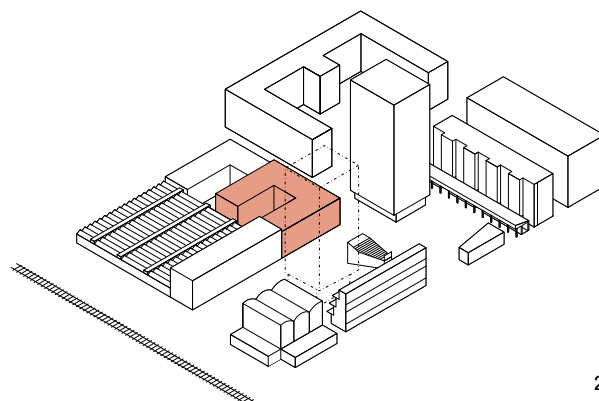
Die Umnutzung des Winkelbaus fällt nicht zufällig in eine Zeit, in der bezahlbarer Wohnraum knapp ist und gleichzeitig immer mehr Büro- und Gewerbeflächen leerstehen. Homeoffice, Strukturwandel und veränderte Arbeitsformen haben den Bedarf gerade an peripheren Lagen reduziert. Parallel dazu verschärft sich in den Städten und Agglomerationen der Druck auf den Wohnungsmarkt. Die Versuchung liegt nahe, diese beiden Entwicklungen als einfache Gleichung zu lesen: leerstehendes Gewerbe plus Wohnungsnot ergibt neuen Wohnraum. So einfach ist es aber nicht. Gewerbebauten sind keine neutralen Hüllen, die sich beliebig neu bespielen lassen. Tiefe Grundrisse, unzureichende Belichtung, Schallschutz- und Brandschutzanforderungen sowie die energetische Performance setzen trotz der oft freien Grundrisse enge Rahmenbedingungen.

Zwei Geschosse, zwei Teams, zwei Ansätze

Das Gewerbe- und Bürohaus aus den frühen 1980er-Jahren ist Teil des neuen Stadtquartiers Zwhatt, gleich beim Bahnhof Regensdorf-Watt, und eignet sich dagegen mit 15 m Gebäudetiefe gut für eine Umnutzung. Der unscheinbare Bau mit einer funktionalen Grundrissorganisation entsprach aber in vieler Hinsicht nicht mehr den heutigen Standards. Sein Lebenszyklus schien abgelaufen und auf den ersten Blick führte am Abriss und Ersatzneubau kein Weg vorbei.

Im Wettbewerb um den benachbarten Längsbau (vgl. TEC21 3/2025 «Gewieft auf das Wesentliche reduziert») schlug das teilnehmende baubüro in situ vor, für den Neubau Teile des Winkelbaus wiederzuverwenden. Die Idee liess die Bauherrschaft, die Pensimo Management, im Auftrag der Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus, innehalten: Anstatt das Gebäude abzureissen, entschied sie sich, seine Zukunft zu testen. Den Wettbewerb für den Längsbau gewann in situ zwar nicht, dafür aber die 3. Etage im Winkelbau im Direktauftrag, während das 4. Obergeschoss an Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen (EMI) ging.

→ Fortsetzung S. 12



2



3

← Die Türschilder der alten Bürotüren, die im Geschoss von in situ neu in die Nasszellen führen, zeugen von der Vergangenheit des Baus. Foto: Martin Zeller

2 Der Winkelbau liegt auf dem Zwhatt-Areal an prominenter Lage. Der Gewerbebau soll in naher Zukunft umgebaut und aufgestockt werden. Axonometrie: baubüro in situ / Pensimo

3 Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich zur Zeit noch Gewerbe, das 2. OG steht leer. 3. und 4. OG dienen den experimentellen Ausbauten. Foto: Marc Bachmann / Pensimo



4



5

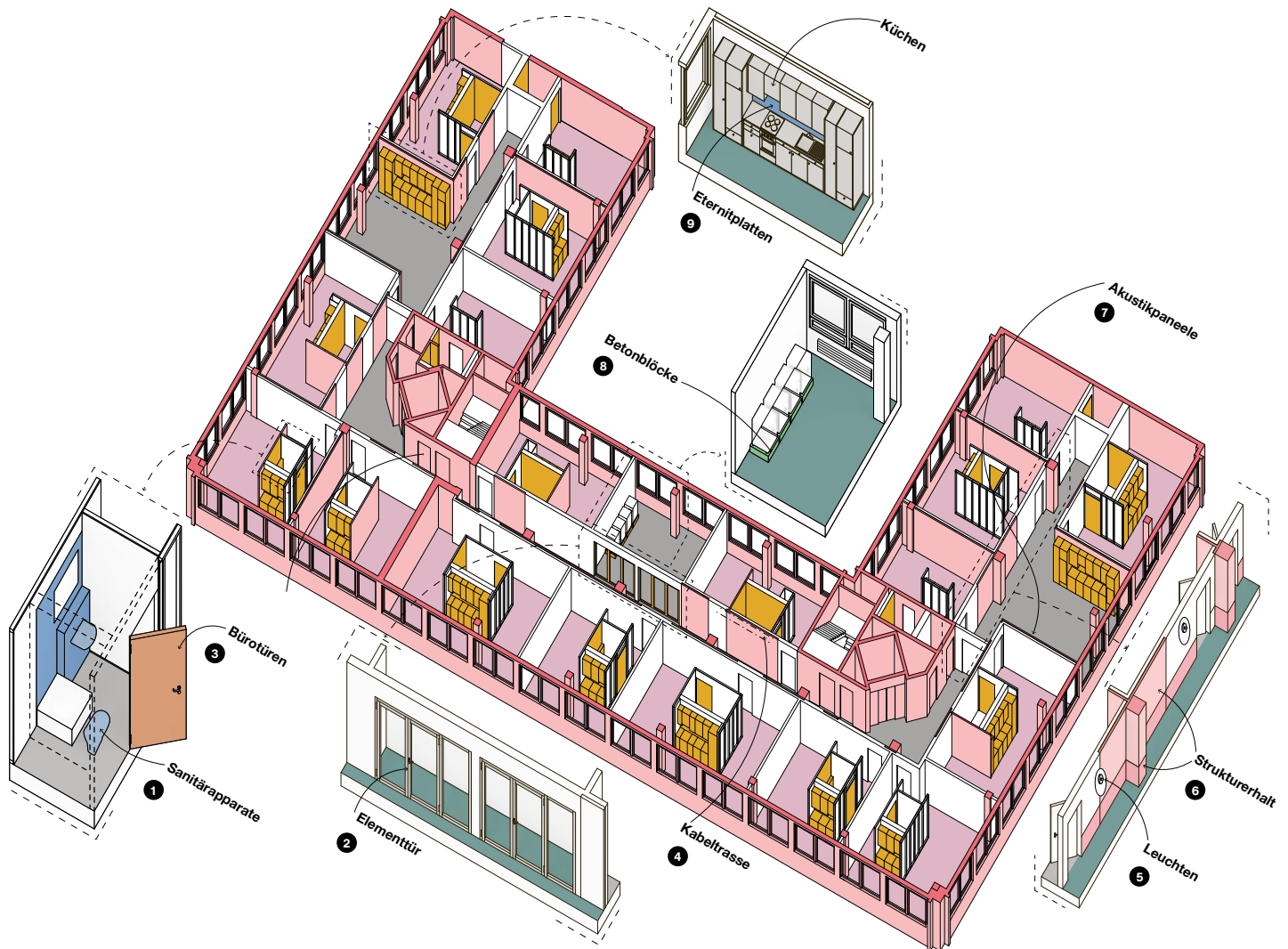


6

4 Die gestrichene rohe Betondecke zeugt von den Akustikpanels der ehemaligen Büros.
Foto: Roland Bernath

5 Die Rückwände in Bad und Küche waren ursprünglich Fassadenplatten in Spezialfarben, die zu Garantiezwecken aufbewahrt wurden.
Foto: Roland Bernath

6 In jedem Studio zoniert ein reversibler Holzkubus den Raum und nimmt sowohl Küche als auch Nasszelle in sich auf. Foto: Roland Bernath



7



8

- Re-Use-Bauteile und -Materialien
- Bestand
- 1** Sanitärapparate, Wohngebäude Zwischenbächen
- 2** Elementtür Waschsalon, Kantonschule Zürich Nord, Oerlikon
- 3** Bürotüren, gebäudeintern
- 4** Kabeltrasse, gebäudeintern
- 5** Leuchten, Seniorenzentrum Cadonau, Chur
- 6** Strukturertalt; neue Wandstücke sind ungestrichen
- 7** Akustikpaneele, Lager Implenia AG, Schwerzenbach
- 8** Betonblöcke, Türausschnitte als Waschmaschinenunterlage in der Waschküche
- 9** Küchen, Seniorenzentrum Cadonau, Chur

7 Die Bauteiljägerinnen und -jäger von Zirkular haben für den Innenausbau zahlreiche bauliche Elemente und Materialien aufgespürt. Axonometrie: baubüro in situ

8 In den Korridoren sowie den Gemeinschaftsbereichen wurde viel mit Farbe gearbeitet. Die Installationszone nimmt die schwarzen Abwasserleitungen von EMI auf. Foto: Roland Bernath



9



10

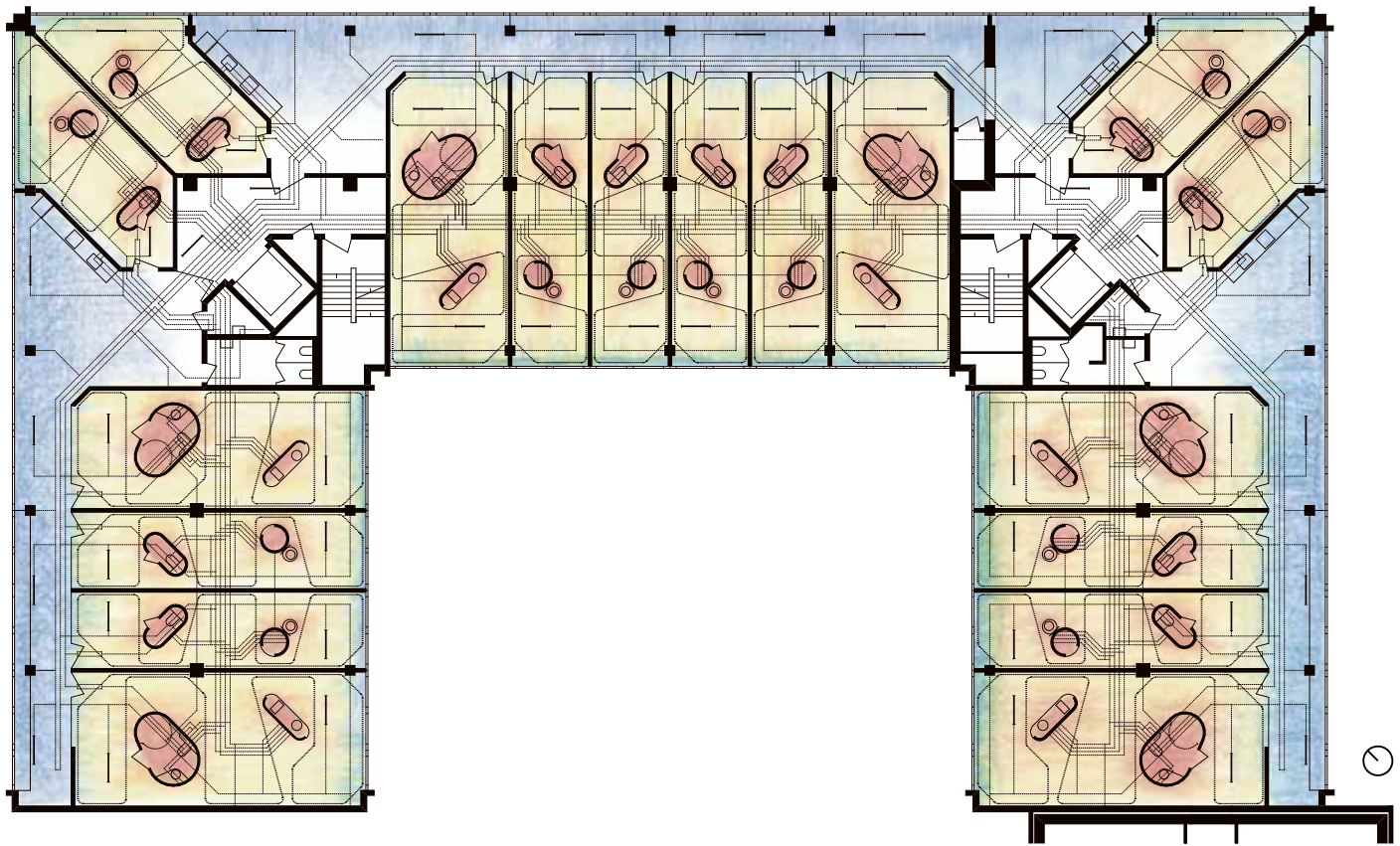


11

9 Die Kapseln wurden extern vorgefertigt und lassen sich bei Bedarf wieder entfernen und anderswo verbauen. Foto: EMI Architekt*innen

10 Das Innere der Kapseln mutet durch den verbauten Edelstahl geradezu futuristisch an. Foto: Roland Bernath

11 In den Wänden der Module verlaufen Heizschlangen. Der aufgetupfte Lehm speichert die Wärme und strahlt sie gleichmässig ab. Foto: EMI Architekt*innen



12



13



14

12 Die Module bilden Wärmeinseln in den Studios. Entlang der nicht sanierten Fassade ist der Wärmeabfall gut erkennbar. Grundriss, Mst. 1:300. Plan: EMI Architekt*innen

13 Je nach Position der Vorhänge kann die Wärme unterschiedlich eingesetzt werden. Dafür gibt es für alle Bewohnenden ein Manual mit verschiedenen Nutzungsszenarien. Foto: Roland Bernath

14 Entlang der Fassade führt neu ein Korridor mit Arbeitsplätzen, der die Studios mit den Gemeinschaftsbereichen verbindet. Foto: Roland Bernath



15

So wurde der Bau vom Abrisskandidaten zum Labor für Umnutzungsstrategien.

Die Gebäudehülle wurde im Rahmen der Testphase nicht ersetzt oder energetisch aufgerüstet, was baurechtlich möglich war, da es sich um einen reinen Innenausbau handelte. Die Fassade verfügt über eine dünne bauzeitliche Dämmung und Dreifach-Verglasung. Die Leistung untersuchte Prof. Arno Schlüter genauestens, während der HLS-Planer den Heizleistungsbedarf vertieft berechnete: Die Minimalanforderungen wurden erreicht, was den thermischen Komfort wie auch die Vermeidung von Bauschäden sicherstellte.

EMI und das baubüro in situ arbeiteten auf ihren jeweiligen Etagen unter gleichen Rahmenbedingungen und auf der gleichen Fläche. Beide Architekturbüros loteten aus, wie viel auf technischer, räumlicher, aber auch sozialer Ebene aus dem Bestand herauszuholen war. Während EMI mit Wärmestrahlung experimentierte, trieb in situ Kreislaufprinzipien auf die Spitze.

Das wohltemperierte Haus

Im vierten Obergeschoss untersuchte EMI die Beziehung zwischen Komfort, Energie und Wohnverhalten. Zwei lehmverputzte, vorgefertigte Körper zonieren den Raum: In kleineren Studios ein rundes Volumen mit Dusche und ein kapselförmiges mit Toilette und Lavabo; in den größeren Studios teilen sich die Sanitärapparate ein Volumen, während sich in einem länglichen Element eine Küchenzeile befindet. In den mit Heizschlaufen versetzten Wänden wird die Wärme gespeichert und, ähnlich einem modernen Kachelofen, abgestrahlt. Das Heizsystem arbeitet mit Niedertemperatur-Strahlungswärme und zielt darauf ab, nicht primär den Raum, sondern den menschlichen Körper zu temperieren. Aktuell wird der Winkelbau im Gegensatz zum restlichen Zwischbereich noch über ein Gasprovisorium geheizt. Das Konzept der Einbauten ist reversibel und «designed to disassemble»: Die Module lassen sich ausbauen, transportieren und an einem anderen Ort wieder aufstellen.

An der Decke verlaufen durch den ganzen Raum Schienen. Die daran befestigten Vorhänge erlauben es den Bewohnenden einerseits, das Studio variabel einzuteilen, und andererseits, die Wärme zu lenken. Von Gewächshäusern inspiriert reflektieren aluminiumbeschichtete Vorhänge die abgestrahlte Wärme der Einbauten oder halten sie zurück. Das Planungsteam verstand in diesem Projekt Komfort als dynamisches Gleichgewicht und nicht als konstante Wohntemperatur von 21 °C. Es wird sich zeigen, wie die Bewohnenden auf ihre Umgebung und die Jahreszeiten reagieren und sich die Temperaturzonen aneignen. Ein Experiment, das den Status quo der Wohnqualität in Frage stellt und zur Auseinandersetzung mit den eigenen Gewohnheiten anregt.

Bestand als Baustoff

Ein Geschoss tiefer verfolgt in situ einen anderen Ansatz. Wo EMI an neuen Heizsystemen forscht, setzt in situ auf Materialkreislauf und maximale Wiederverwendung. «So wenig wie möglich, so viel wie nötig» lautete die Devise. Die Struktur bleibt, ebenso die bestehende Erschliessung: Bürowände, Decken und Installationszonen werden übernommen, wo immer es geht. Die Bauelemente stammen zumeist aus zweiter Hand: Ehemalige Bürotüren führen in neue Badezimmer, Lavabos stammen aus Abbruchhäusern und die Küchen aus Alterswohnungen. Als Rückwände und Wandbeläge in Nasszellen dienen Fassadenplatten aus Restposten in Spezialfarben, die zu Garantiezwecken gelagert wurden und danach in der Mulde gelandet wären. Die Nasszellen wurden aus Holz gefertigt, mit grossflächigen Wandbelägen ausgestattet und in maximal reduzierter Form mittels Schraubverbindungen vollständig reversibel konstruiert.

Für die Beschaffung sorgte eine neue Berufsgruppe: die Bauteiljägerinnen und -jäger von Zirkular. Sie spürten wiederverwendbare Elemente auf, dokumentierten und lagerten sie im Untergeschoss. Re-Use ist hier kein romantisches Prinzip, sondern die Grundhaltung. Spuren der Vergangenheit wie Kratzer, Bohrlöcher und Patina bleiben pragmatisch sichtbar. Die neuen Wohnungen erzählen von ihren Materialien sowie deren Herkunft und machen den Prozess lesbar. Die Umnutzung durch in situ zeigt, dass Kreislaufdenken und Kosteneffizienz keine Gegensätze sein müssen.

Zwei Strategien, ein Ziel

Die beiden Ansätze könnten unterschiedlicher kaum sein und verfolgen doch dasselbe Ziel: bezahlbarer Wohnraum mit minimalem Energieeinsatz. Wo EMI experimentell denkt und in Zukunftsbildern arbeitet, sucht in situ die Antwort im Pragmatismus. Beide Testgeschosse zeigen, dass die Transformation von Gewerbebauten in Wohnhäuser funktionieren kann. Eine universelle Blaupause gibt es hingegen nicht. Massgebend war im Winkelbau nicht allein die architektonische Idee, sondern das Zusammenspiel von Bestand, neuer Nutzung, Investitionshorizont und Zielgruppe. Aber auch der Verzicht auf eine Fassadensanierung und die Bereitschaft der Bewohnenden, Imperfektion und einen stark reduzierten Wohnstandard zu akzeptieren. Die niedrigen



**Umbau, Winkelbau 1, Baufeld F
Zwhatt-Areal, Regensdorf**

Vergabeform

Direktauftrag

Bauherrschaft

Anlagestiftung Turidomus,
Pensimo Management AG, Zürich

Architektur 4. OG

EMI Architekt*innen AG, Zürich

Architektur 3. OG und Dachterrassen

baubüro in situ AG, Zürich

Tragwerk

Baertschi Partner Bauingenieure AG, Baden

HLS-Planung

Gruenberg + Partner AG, Zürich

Elektroplanung

Elprom Partner AG, Dübendorf

Brandschutz

Kasburg Siemon Ingenieure KIG, Riehen

Bauphysik

Anex Ingenieure AG, Zürich

Beratung

Prof. Dr. Arno Schlüter, ETH Zürich (EMI)

Fachplanung Re-Use

Zirkular GmbH, Basel (baubüro in situ)

Gesamtkosten (BKP 1–9)

Keine Angabe

Gebäudevolumen GV (SIA 416)

GV inkl. UG = 25 650 m³

GV 3. und 4. OG = 8060 m³

Mieten sind also kein Nebenprodukt, sondern das Ergebnis bewusster Entscheidungen. Öffentlich kommuniziert wurden lediglich Richtwerte unterhalb marktüblicher Vergleichsmieten. Alle Wohnungen werden unbefristet vermietet; Abnehmende sind vor allem Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige.

Damit rückt die unbequeme Frage ins Zentrum, die bereits im Artikel «Spielraum trotz Spiessrutenlauf» (vgl. TEC21 16/2025) gestellt wurde: Wie viel Wohnqualität erwarten wir und zu welchem Preis? Die im Winkelbau erprobten Wohnmodelle widersetzen sich dem Narrativ, wonach Transformation zwangsläufig mit teurer Aufwertung und hohen Mietpreisen einhergehen muss. Der Winkelbau steht damit exemplarisch für eine Haltung, die an Bedeutung gewinnt, ohne den Bestand zu romantisieren: Nicht der Neubau, sondern die Weiterverwendung wird zum Innovationstreiber.

Es ist vorgesehen, das gesamte Gebäude in den kommenden Jahren umzubauen, mit zwei Geschossen aufzustocken und an die mit Fernwärme betriebene Energiezentrale des Quartiers anzuschliessen; die beiden Testgeschosse dienen als Erkenntnisbasis und sollen bleiben.

In Zeiten steigender Baukosten und ambitionierter Klimaziele ist die Umnutzung zwar kein Allheilmittel gegen Wohnungsmangel, kann aber dort eine differenzierte Antwort liefern, wo Bestand und Bauherrschaft mitspielen. Denn Transformation beginnt nicht erst mit dem Entwurf, sondern mit der Frage, was wir vom Wohnen erwarten und worauf wir zu verzichten bereit sind. •

JENNIFER BADER, Redaktorin Architektur/Wettbewerbe