

Ein Musterbeispiel für Kreislaufwirtschaft

Umbauen Wie funktioniert das konsequente Wiederverwerten von Bauteilen? Und welche Möglichkeiten bietet das sorgfältige Weiterbauen im Bestand? Die Erweiterung eines über 90-jährigen Gebäudes im Zürcher Binzquartier liefert überzeugende Antworten.

Michael Staub
Journalist BR, Kriens

Ein grosser Teil des Binz-Quartiers befindet sich auf dem Areal einer ehemaligen Lehmgrube. Hier entstand nach dem Ersten Weltkrieg eine bunte Mischung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Seit den späten 1990er-Jahren hat der Aufwertungsdruck zugenommen. Wo früher kleinteilige Industrie- und Gewerbebauten sowie vereinzelt Fabriken standen, wachsen heute grosse Bürogebäude in die Höhe. Doch die an vielen Orten übliche Entwicklung vom günstigen Gewerbe- zum teuren Wohnquartier hat in der Binz nicht stattgefunden. Denn die städtische Bau- und Zonenordnung (BZO) erlaubt im Quartier keine Wohnnutzungen. Mit dieser Massnahme will die Stadt Zürich sicherstellen, dass produzierende und kleingewerbliche Betriebe immer noch einigermaßen verkehrsgünstige und bezahlbare Flächen finden.

Himmelblaues Wunder

Wer von der Uetlibergstrasse in die Grubenstrasse einbiegt, die bis zum westlichen Rand der alten Lehmgrube führt, sieht deshalb nicht nur Neubauten, sondern auch ältere, windschiefe Schuppen und kleinmassstäbliche Fabrikgebäude. Das Gebäude mit der Nummer 29 ist gut 90-jährig. Über der bewitterten Fassade erhebt sich eine neue Aufstockung, die mit himmelblauem Stahlblech verkleidet ist. Dahinter verbirgt sich eine raffinierte, zweigeschossige Holzständerkonstruktion. Diese wurde mit Strohballen gedämmt und mit Lehm verputzt. Für diese Materialisierung gebe es zwei gute Gründe, sagt This Alder, zuständiger Architekt beim «baubüro in situ»: «Stroh und Lehm bringen mehr Speichermasse. Im Sommer hilft dies gegen die Erwärmung. Zudem sind natürliche Baumaterialien wie Holz, Lehm und Stroh beim Rückbau problemlos. Sie können entweder umweltverträglich entsorgt oder nochmals verwendet werden.»

Diesen Kreislaufgedanken zeigt auch die Blechfassade. Ihre erste Karriere erlebte sie als Dacheindeckung einer Scheune, die zweite nun in der Binz. Dafür musste das Material demontiert, transportiert, gewaschen, zugeschnitten und schliesslich montiert werden. Welche Farbe und Beschaffenheit die Bleche haben würden, war bei der Planung nicht vorhersehbar. «Re-Use-Bauteile sind wie Rüebli», sagt This Alder. «Je nach Ernte gibt es viele oder wenige. Noch viel anspruchsvoller ist es, zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu sein, denn bei Rückbauten landet häufig viel Brauchbares in der Mulde.» Die Fassadenbleche für die Aufstockung in der Binz fand eine «Bau- teiljägerin» auf einer Auktionsplattform im Internet. Und das just eine Woche vor dem definitiven Termin mit der Bauherrschaft.

Lohnender Aufwand

Verglichen mit dem Bestellen von neuem Material, das millimetergenau passend und pünktlich direkt auf die Baustelle geliefert wird, ist das Wiederverwenden von bestehenden Bauteilen und Materialien ungleich aufwendiger.

Dafür benötigt es weniger neue Ressourcen, ist mit fast keiner Grauen Energie belastet und zweifellos sinnvoller, als noch funktionierende Elemente einfach wegzuerwerfen. Ein zweites Bauteil-Leben ist auch im Innenausbau Trumpf. So wurden etwa die meisten Heizkörper und Türen wiederverwendet. «Das ist wie ein Tetris-Spiel, doch es lohnt sich. Man arbeitet mit dem Vorhandenen, statt Unmengen von neuen Bauteilen zu kaufen», sagt This Alder. Auch die meisten Fenster der Aufstockung stammen aus Überproduktionen. Was bei Neubauprojekten als Fehler gilt – ein anderer Farbton des Rahmens, ein Mass, das nicht mehr zu den geänderten Plänen passt –, kann für Projekte wie dieses problemlos verwendet werden. Dafür, betont This Alder, müssten Bauherrschaften wie auch Baubehörden das Potenzial des Bauens mit Re-Use erkennen. «Das heutige kreislauffähige Bauen ist historisch gesehen keine Neuerfindung», sagt der Architekt, «doch wer Vertrauen in einen flexiblen Planungsprozess aufbringt, gilt hierzulande immer noch als Pionier.»

An neue Gegebenheiten muss sich auch das Auge gewöhnen. So werden zum Beispiel in den Ateliers die Stromkabel über Putz in Rohren oder Traversen geführt. Auch die Steckdosen und Schalter sind über Putz montiert. «Wenn jemand in drei Jahren mehr Strom oder einen neuen Router braucht, können diese Kabel einfach in die Traverse gelegt werden. Man muss weder die Wand aufspitzen noch unzählige Kabelkanäle montieren», sagt This Alder. Und natürlich können auch diese kleinen Bauteile nach dem Rückbau ein zweites Mal genutzt werden. Konsequenter durchgezogen ist der Kreislaufgedanke auch bei den Küchen und Nasszellen. Ob Fliesen, Küchengeräte, Fronten, Abdeckungen oder Duschstangen – praktisch alles Material ist entweder eine Occasion oder stammt aus «falschen» Chargen.

Vielfältige Nutzung

Im Sommer 2025 wurde das Gebäude bezogen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Schreinerei und eine Kaffeerösterei, das erste Obergeschoss dient als Bürofläche. In den grosszügigen Atelierräumen der neuen Aufstockung haben sich diverse Künstler und Kleingewerbetriebe eingerichtet. Geheizt wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe, und auf den Sheddächern der Aufstockung ist eine grosse PV-Anlage installiert. Mit der Transformation des vermeintlichen Abrissobjekts hat die Bauherrschaft, die Modissa Immobilien AG, ein Musterbeispiel für Kreislaufwirtschaft und kluge Umnutzung geschaffen. Dank dieser Strategie kann das Gebäude nun für weitere 20 bis 30 Jahre als Ort des handwerklichen und kreativen Schaffens erhalten werden. Das macht es zu einer echten Inspiration für andere Bauherrschaften: Statt Gebäude rückzubauen, kann man sie auch weiterbauen. Und enorm viel Material lässt sich wiederverwenden, statt es bloss wegzuerwerfen. Anders gesagt: Es muss nicht immer millimetergenaues Hors-Sol sein. Auch die wildwüchsigen «Rüebli» haben ihren eigenen Charme.



Links: Die neue Aufstockung des gut 90-jährigen Gewerbebaus sticht dank des blauen Blechs sofort ins Auge.

Fast alles, was noch intakt oder Occasionsware ist oder als «Fehlproduktion» gilt, kann als Kreislaufmaterial wiederverwendet werden: Küchenzeilen und -geräte (1), Fenster mit Metallrahmen und Heizkörper (2), eine Arbeitskabinen aus einer anderen Liegenschaft (3). Das gilt auch für die Elemente einer Stahltreppe im Aussenbereich (4). In den Wohnateliern werden Strom- und Datenkabel mit Aufputzkanälen geführt (5). Viele der alten Deckenbalken konnten dank Verstärkungen nochmals verwendet werden (6).

BILDER MICHAEL STAUB



Baubeteiligte

Bauherrschaft

modissa Immobilien AG, Zürich

Projektentwicklung / Bauherrenvertretung

HANUVER AG, Zürich

Architektur + Generalplanung

Baubüro in situ AG, Zürich

Planung Kreislaufwirtschaft

Zirkular GmbH, Zürich

Nutzungskonzept

Denkstatt sàrl, Basel

Ausführung Holzbau (inklusive Strohfassade)

Schönauer AG, Marbach

Ausführung Lehm- bau

Genossenschaft Werkzeug, Bäretswil (zusammen mit Holz- und Lehm- bau Roland Kindlimann, Wald; Levante Lehm- bau, Wernetshausen)