

160 JAHRE

db

deutsche bauzeitung
Zeitschrift für Architektur
und Bauingenieurwesen

05.2026

KLIMA- RESILIENZ

BAUEN IM BESTAND
Umbau St. Thomas Morus

BAURECHT AKTUELL
Tücken im Vertragsschluss

PRODUKTE PRAXIS
Dachgarten in Berlin



BUND DEUTSCHER BAUMEISTER
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HEBEN FRANKFURT U.V.



Foto: Roland Bernath

1

TESTWOHNEN IM BÜRO

baubüro in situ, EMI Architekt*innen: Apartments in Regensdorf (CH)

In einem leer stehenden Bürobau wurden zwei identische Etagen zu bezahlbaren Kleinwohnungen umgenutzt, doch von unterschiedlichen Planungsteams: einmal mit pragmatischem Re-Use-Ansatz, einmal futuristisch-experimentell. Das Reallabor soll Erkenntnisse für einen späteren dauerhaften Umbau liefern.

Text: Tanja Feil | Fotos: Roland Bernath



Foto: Roland Bernath



Foto: Roland Bernath



Foto: Roland Bernath



Foto: Marc Bachmann

Wo einst Maschinen zur Fotoentwicklung vom Band liefen, wächst heute ein neues Stück Stadt: Auf dem Gelände des ehemaligen Geräteherstellers Gretag, direkt am Bahnhof Regensburg-Watt, verwandelt die Anlagestiftung Turidomus der Immobilieninvestorin Pensimo ein brachliegendes Industrieareal in das neue Zwhatt-Quartier (siehe auch db 11/2025). Bis 2030 will sie rund 650 Wohnungen und 15000 m² Gewerbefläche fertigstellen. Doch sie produziert nicht bloß Volumen, sondern nimmt sich auch Zeit zum Experimentieren: Im sogenannten Winkelbau, einem schnörkellosen Büro- und Gewerbegebäude aus den frühen 1980er Jahren, hat sie je eine Etage an baubüro in situ und EMI Architekt*innen vergeben. Auf identischem Bestandsgrundriss und unter denselben Rahmenbedingungen erproben die beiden Teams, wie sich mit minimalem Material- und Energieeinsatz Wohnraum schaffen lässt, der nachhaltig – und trotzdem bezahlbar – ist.

Reduzierte Standards und Kompromisse

Herausgekommen sind 37 Studios in Größen zwischen 35 und 65 m², die auch über einen eigenen Kellerraum verfügen; die Dachterrasse und zusätzliche Koch- und Waschküchenbereiche auf ➤

1/2 Eingestellte Sanitärboxen gliedern den Raum. Innen sind sie mit ehemaligen Fassadenplatten ausgekleidet und mit Waschbecken aus Abbruchhäusern bestückt.

3/4 Clusterwohnen: Gemeinschaftsräume und Waschküchen ergänzen die kleinen Apartments.

5 Innenhof des Bürobaus. Weil die Fassade bereits hinreichend dämmte, musste nur das Innere umgebaut werden, sodass preiswerter Wohnraum möglich wurde.

Grundriss 3. OG, M 1:500



Foto: Roland Bernath

6 Neue Ästhetik des Einfachen statt arrivierter Perfektion: Im 3. Obergeschoss blieben die Decken »as found«.

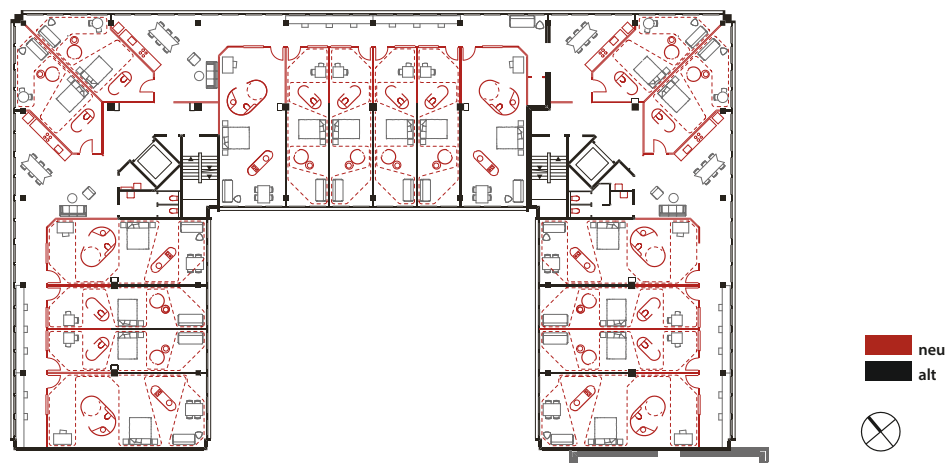
› den Stockwerken werden gemeinschaftlich genutzt. Das Mietangebot zur Flatrate inklusive Nebenkosten richtete sich an Studierende, Auszubildende und junge Erwerbstätige; sämtliche Apartments waren innerhalb kurzer Zeit vergeben. Je nach Größe fallen knapp 700 bis 1000 Franken monatlich dafür an. Während einer zwei- bis dreijährigen Testlaufzeit soll ausgelotet werden, mit welcher der beiden zukunftsweisenden, klimafreundlichen Strategien sich der Winkelbau später dauerhaft in Wohnraum umnutzen und um zwei Geschosse aufstocken lässt.

Da die Eingriffe im 3. und 4. Obergeschoss baurechtlich als reiner Innenausbau gelten, war es möglich, die Gebäudehülle weder energetisch aufzurüsten noch zu ersetzen. Dank einer dünnen bauzeitlichen Dämmung und dreifach verglasten Fenstern erreicht sie die Minimalanforderungen für die neue Nutzung, sodass ein gewisser thermischer Komfort vorhanden ist und keine Bauschäden z.B. infolge von Tauwasser zu erwarten sind. Bei der jungen Zielgruppe setzte man zudem die Bereitschaft voraus, dass sie teils imperfekte Gestaltung und geringere Wohnstandards im Gegenzug für niedrigere Mieten akzeptiert.

Lösung 1: Materialkreislauf und Wiederverwendung

Was ist schon da und lässt sich weiternutzen? Was können wir anpassen, was von woanders einbauen? Das waren die zentralen Fragen, mit denen sich die Planer von baubüro in situ bei der Gestaltung ihrer 19 »upcycle living«-Studios im 3. Obergeschoss beschäftigten. Struktur und die vorgefundene Mittelgang-Erschließung behielten sie weitestgehend bei, auch Wände, Decken, Installationen, Kabeltrassen ebenso wie die momentan noch gasbetriebenen Radiatoren und Lamellenstores entlang der Fassaden übernahmen sie größtenteils (später soll das Gebäude an das siedlungseigene Fernwärmenetz angeschlossen werden). Die Spuren der Vergangenheit blieben dabei deutlich sichtbar: So sind Wände und Decken weder überall gestrichen noch alte Bohrlöcher verschlossen, die früheren

Grundriss 4. OG, M 1:500



Bürotüren wurden mitsamt Raumnummern zu Badtüren umfunktioniert. Während man in den Studios die Bestandsböden lediglich schliiff und ölte, erhielten die Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen neue Linoleumbeläge.

Je Apartment gliedert eine frei im Raum platzierte rechteckige Versorgungszelle mit integriertem Duschbad und Küchenzeile die Grundrisse. Die hölzernen Einbauten lassen sich dank Schraubverbindungen einfach zerlegen und wieder in den Materialkreislauf rückführen, ihre Beplankung aus unterschiedlich farbigen Faserzement-Fassadenplatten stammt aus Restposten und ist nur dort vorhanden, wo tatsächlich Feuchtigkeit anfallen kann. Auch andere Elemente kommen überwiegend aus zweiter Hand und wurden mit Hilfe von Bauteilbörsen beschafft: Waschbecken aus Abbruchhäusern oder Leuchten und Küchen aus einem einstigen Seniorenheim, teilweise ergänzt mit neuen Geräten. Re-Use reduziert Abfall und vermeidet Emissionen für die Neuherstellung, ist aber zugleich logistisch aufwendig. In diesem Fall war es von Vorteil, dass im Untergeschoss des Winkelbaus große freie Flächen vorhanden waren, wo sich viel Material zwischenlagern ließ.

Lösung 2: Wärmestrahlung und Raumzonierung

Im 4. Obergeschoss verlegten EMI Architekt*innen den Mittelgang an die Fassade, sodass die Erschließungsfläche gut belichtet ist. Dadurch entstanden 18 »eco living«-Studios mit ungewöhnlich tiefem Grundriss, jeweils zониert von zwei frei stehenden vorgefertigten Stahleinbauten, die Duschen, Toiletten und in den größeren Apartments auch Küchenzeilen aufnehmen. Sie wurden per Kran durch das Dach ins Gebäude gehievt. Die Wände dieser teils runden, teils ovalen Elemente sind mit Heizschlangen und Lehmputz thermisch aktiviert; im Zusammenspiel mit reflektierenden aluminiumbeschichteten Vorhängen, die sich an rund 40 m langen Schienen durchs Apartment bewegen lassen, können die Bewohner je nach Bedarf Temperaturlandschaften mit unterschiedlich warmen »



Foto: Roland Bernath

7 Im 4. Obergeschoss führt ein breiter Flur mit Arbeitsplätzen an der Fassade zu den offenen Gemeinschaftsräumen.



Foto: Roland Bernath



Foto: Roland Bernath

› und kühlen Bereichen erzeugen. Die Planer nutzen dabei das Prinzip der Wärmestrahlung, das man von traditionellen Kachelöfen kennt, die primär den menschlichen Körper und nicht den Raum heizen – mit dem Unterschied, dass die Studios dank spiegelnder Metalloberflächen, Aluminiumfäden in den Textilien und komplett offen geführter Installation deutlich futuristischer wirken als alte Bauernhausstuben.

Die Einbauten sind reversibel, an anderer Stelle wiedereinsetzbar und funktionieren schon mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen von 30 °C. Korridore und Gemeinschaftsküchen blieben unbeheizt und dienen als Pufferzonen vor den Wohneinheiten. Die Abwasserleitungen führte man (in beiden umgebauten Etagen) über dezentrale Bohrungen ins darunter liegende Geschoss; dort laufen sie sichtbar unter der Decke und schließen an bestehende Sanitärstränge in den Treppenhäusern und provisorisch auch an Dachentwässerungsleitungen in der Gebäudemitte an, die bis zum regulären Umbau in eine Mischkanalisation fließen.

Wie kommen die Konzepte an?

Im Großraum Zürich herrscht seit Jahren Wohnungsnot, gleichzeitig stehen im Kanton knapp 450 000 m² an Büroflächen leer, mit steigender Tendenz. Könnte sich hier langfristig eine Win-win-Situation

abzeichnen? In Regensdorf sind die temporären Apartments noch nicht besonders lang bewohnt, daher fehlt es bisher an Rückmeldungen der derzeitigen Nutzer. Die Bauherrin möchte das Projekt erst nach einer mehrjährigen Testphase systematisch auswerten. Das Team von baubüro in situ spricht von sehr divers und kreativ eingerichteten Studios, durchweg positivem Feedback der Bewohner und besonders reger Nutzung von Dachterrasse und Waschküche. Die Planer von EMI freuen sich über die wenige Wärme, die ihre Heizmodule benötigen, um hohen Wohnkomfort zu erzielen. Auch die Raumzonierung über die reflektierenden Vorhänge klappte erstaunlich gut. Die unbeheizten Gemeinschaftsküchen hingegen wurden bei starkem Frost zu kalt, weil beim Kochen die Fenster geöffnet werden mussten. Daher hat man in diesen Bereichen bereits mechanische Abluftanlagen nachgerüstet. Sehr erfreulich, dass das Experiment also auch die Möglichkeit zur stetigen Anpassung und Weiterentwicklung bietet. •

STANDORT: Hardstrasse 9, Zwihatt Areal, 8105 Regensdorf (CH)

BAUHERRSCHAFT: Anlagestiftung Turidomus (Pensimo Management), Zürich

ARCHITEKTUR 3. OG: baubüro in situ

ARCHITEKTUR 4. OG: EMI Architekt*innen, Zürich

TRAGWERKSPLANUNG: Baertschi Partner Bauingenieure, Baden

BAUPHYSIK: Anex Ingenieure, Zürich

HLS-PLANUNG: Gruenberg+Partner Planer und Ingenieure, Zürich

FACHPLANUNG REUSE: Zirkular, Basel/Zürich

HERSTELLER:

Linoleumböden: DLW Uni Walton von Gerflor, www.gerflor.fr

Aluminiumbeschichtete Vorhänge: Spezialanfertigung von Novavert, www.novavert.com/de/

8/9 Formales und haustechnisches Experiment: Nur die rundlichen Sanitärzellen lassen sich heizen, mit beweglichen Aluvorhängen können die Nutzer Wärmeinseln modulieren.