

Winkelbau 1, Zwhatt Areal Regensdorf

Im Spannungsfeld von Wohnungsnot, steigenden Baukosten und ambitionierten Klimazielen untersuchten baubüro in situ und EMI Architekt*innen im Auftrag der Pensimo, wie die Umnutzung leerstehender Büro- und Gewerbeflächen zu bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag leisten kann. Als Experimentierfeld dient ein Gewerbegebäude im neuen Stadtquartier Zwhatt beim Bahnhof Regensdorf-Watt.

Angeregt durch den Wettbewerbsbeitrag von baubüro in situ für ein Nachbargebäude, entschied sich die Bauherrschaft gegen den geplanten Abriss und machte den Winkelbau zum Labor für Umnutzungsstrategien. Der 1980er-Jahre-Bau erwies sich als geeignet, die Gebäudehülle erfüllte die Minimalanforderungen und blieb erhalten. Unter identischen Rahmenbedingungen entwickelten die beiden Teams auf je einem Geschoss bezahlbaren Wohnraum für Studierende und junge Berufstätige – auf gegensätzliche Weise, zwischen technischer Optimierung und konsequentem Kreislaufdenken.

Unter dem Leitsatz «Bestand als Chance – Kreislauf als Ziel» transformierte baubüro in situ das 3. Obergeschoss des Winkelbaus mit maximalem Substanzerhalt und einem hohen Anteil wiederverwendeter Bauteile in Wohnstudios. Die bestehenden Bürostrukturen und Erschliessungen wurden weiterentwickelt, sodass Wände und Funktionen teilweise erhalten bleiben konnten. Zugleich bleibt die Geschichte von Gebäude und Umbau ablesbar – etwa über dem farbigen Horizont im Korridor, wo frühere Schichten sichtbar sind.

Im Sinne der Suffizienz wurden bei neuen Eingriffen Standards bewusst hinterfragt und reduziert: die Nasszellen erhielten nur eine einseitige Beplankung, bestehende Böden wurden geschliffen, viele Oberflächen roh belassen. Zahlreiche Bauteile wurden gebäudeintern oder aus externen Quellen in Zusammenarbeit mit Zirkular ausfindig gemacht und wiederverwendet und so Erstellungsemissionen sowie Abfall deutlich reduziert. Die gelben Stahlzargentüren der ehemaligen Büros wurden sorgfältig aus den Wänden geschnitten, gereinigt, mit Holzrahmen ergänzt und als Badezimmertüren wieder eingesetzt. Forster-Küchen aus dem Seniorenzentrum Cadonau wurden um Rückwände mit Eternit-Fassadenplatten aus Restposten ergänzt. Sie sind Teil der frei im Raum platzierten «Versorgerzellen» mit integrierten Bädern, die die Studios strukturieren und so konstruiert sind, dass sie künftig einfach zerlegt und erneut in den Bauteilkreislauf zurückgeführt werden können. Die Vorgabe «so wenig wie möglich, so viel wie nötig» ist umfassend umgesetzt.

EMI Architekt*Innen verfolgen im 4. Geschoss mit dem «wohlt temperierten Haus» eine andere Strategie: Lehmverputzte, vorfabrizierte Raummodule aus Edelstahl zonieren den Raum, in die Wände integrierte Heizschlangen speichern Wärme und geben sie an den Raum ab; mittels Vorhängen kann das Studio aufgeteilt und die Wärme gelenkt werden.

Nach der zwei- bis dreijährigen Testphase soll in einem nächsten Schritt aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse das ganze Gebäude umgebaut, aufgestockt und umgenutzt werden.

Projektbez. intern	123 WIN
Projektstandort:	Hardstrasse 9, Zwhatt Areal, 8105 Regensdorf
Baubeschrieb:	Umbau Winkelbau 1, 1'350 m2 Bürogeschoss zu 19 Wohnstudios, 2 Gemeinschaftsküchen, 1 Waschküche & 2 Dachterrassen
Erstellungsjahr:	2025
Bauzeit:	10 Monate
Auftraggeber:in:	Anlagestiftung Turidomus (Pensimo Management AG), Zürich
Architektur:	baubüro in situ ag: Pascal Angehrn, Ralph Alan Mueller, Meret Hodel, Marco Sirna, Moritz Theusinger, Lisa Walder
Fachplanung für das Bauen im Kreislauf:	Zirkular GmbH: Christoph Müller, Alexander Schorfmann, Janine Umiker, Bauteiljagd
Elektroplanung:	Elprom Partner AG, Dübendorf
HLKS Planung:	Gruenberg + Partner AG, Zürich
Tragwerksplanung:	Baertischi Partner Bauingenieure AG, Urtenen-Schönbühl DE
Bauphysik:	Anex Ingenieure AG, Zürich
Fotos:	Martin Zeller



1



2



7



3



8



4



5



6

- 1 Studio-Wohnung: Die Raummodule, ausgestattet mit Küche, Sanitäranlage und Garderobe, bilden den Kern der Wohnungsgrundrisse
- 2 Blick durch eine der Wohnungen: links das Raummodul mit Re-Use Stahlküche, rechts die belassene Fassadenseite.
- 3 Die Nasszellen wurden mit Eternit-Restpostenplatten verkleidet und mit Re-Use Sanitärapparaten bestückt.
- 4 Die bestehenden Heizkörper konnten im gesamten Geschoss ohne weitere Massnahmen für die Wohnnutzung übernommen werden.
- 5 Gemeinschaftswaschküche: Die Betonsockel unter den Waschtürmen sind von Türausschnitten, die während des Bauprozess gemacht wurden.
- 6 Gemeinschaftsküche: Alle Haustechnikinstallationen und Sanitärleitungen werden gem. dem Prinzip „Design for Disassembly“ sichtbar geführt.
- 7 Die Re-Use Küchen stammen aus Chur, konnten vor der Montage auf der Baustelle zwischengelagert werden. Teilweise waren Reparaturen oder der Einsatz von neuen Apparaten nötig.
- 8 Eternitplatten-Restposten in verschiedenen Farben.