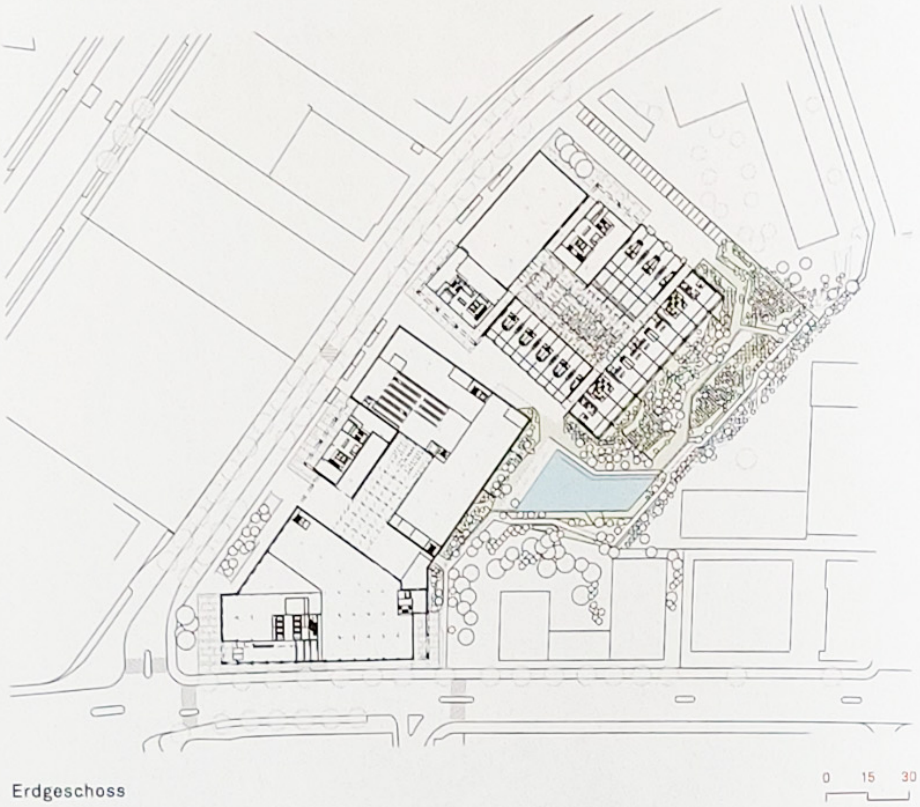
Kommunikation als Chance

von Ballmoos Partner Architekten,
Staufer & Hasler Architekten
WolkenWerk, Zürich

In vielversprechender städtebaulicher Umgebung haben von Ballmoos Partner in Kooperation mit Staufer & Hasler einen wahren Alleskönner platziert, in dem neben Wohnen und Arbeiten sogar die Fabrik des Armaturenherstellers Nyffenegger Platz fand. Damit geben die Beteiligten Antwort auf den Ruf nach zusätzlichem Wohnraum, Vielfalt und Durchmischung. Doch funktioniert das theoretische Konstrukt auch in der Praxis?

Text Nicole Müller

Foto: Roland Bernath



Erdgeschoss

Fast unscheinbar wirkt der Gebäudekomplex, wenn man sich ihm vom Bahnhof Oerlikon aus nähert. Eingeklemmt zwischen den Hochglanztürmen am Gleisbett, die seit ihrer Finalisierung durch Max Dudler und Atelier ww unter dem Namen «Quadro» gesichtslos über dem Areal zu walten scheinen, und dem verspielten Leutschentower von Bétrix & Consolascio im Norden, wirken diese zwar hohen, im direkten Vergleich jedoch zurückhaltenden Bauten, als hätten sie schon immer an diesem Ort gestanden.

Dem ist natürlich nicht so. Tatsächlich gehört das frühere Gewerbe- und Industrieareal Leutschenbach zu den am schnellsten wachsenden Quartieren der Stadt Zürich. Wohin man auch blickt: Es wird gebaut. Bei sporadischen Spaziergängen durch das Gebiet findet sich immer etwas, das zuvor noch nicht dort war: neue Baufelder, die erschlossen werden; Wohntürme, die an Höhe gewinnen; Grünflächen, deren neu angelegte Vegetation sich noch im zarten Wachstum befindet.

Dynamisch und ehrgeizig

Ihren Anfang nahm diese Baudynamik mit einer Entwicklungsplanung der Stadt Zürich im Jahr 1998, die zwei Jahre später in ein erstes Konzept mündete. Knapp zehn Jahre danach sollte eine kooperative Testplanung folgen, die unter Mitwirkung von MVRDV, haratori und pool ein Leitbild für die weiteren baulichen Planungen vorgab. Demnach waren die ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen als zukünftige Orte des Arbeitens und Wohnens zu verstehen und das Areal sollte durch den Hauptachsen zugewandte Wohntürme baulich verdichtet werden. So wollte man dem anhaltenden Druck nach (bezahlbarem) Wohnraum in der Stadt gerecht werden. Die Eigentumsverhältnisse waren günstig: Rund die Hälfte der Gesamtfläche befindet sich in öffentlicher Hand. Die damals neu eingerichtete Glattalbahn erleichterte die Anbindung und das Studiogelände des Schweizer Fernsehens formte eine städtebaulich interessante Quartiersmitte. – Viel Potenzial also für Innovationen und nachhaltige Entwicklung.

Einen ersten Paukenschlag stellte zeitgleich zur Arbeit am Leitbild die Fertigstellung des Schulhauses von Christian Kerez parallel zum Gleisdamm dar. Ganz nach dem Motto «Wo eine Schule ist, da gelingt auch Wohnen», schloss sich die vielrezipierte Bebauung des Hunziker-Areals an. Durch die Genossenschaft «mehr

Gesamtschnitt

0 15 30

Gleich und doch verschieden: Die Wohntürme wachsen aus ihren gleichartigen Sockeln, davor der innere Garten, verantwortet von mavo Landschaften.

Foto: Roland Bernath

Zum Laubengang der Sockelgeschosse hin platzierten die Architekt*innen einen kleinen Vorplatz, der über Oberlicht und Glasbausteine belichtet wird.

Foto: Roland Bernath

links: Stützen und eingezogene Loggia sind die prägenden Elemente der Turmwohnungen.

rechts: Die doppelgeschossigen Loggien der Penthousewohnungen sind durch einen inneren Lichtschacht miteinander verbunden.

Fotos: Georg Aerni, Hubertus Adam

als wohnen», die hier ihr erstes Bauprojekt realisierte, entstand eine Vielzahl optisch fein austarierter Punktwohnhäuser, die besonders junge Familien und hippe Singles in das Quartier lockten. Im selben Jahr wurden auch die zwei Wohntürme The Metropolitans von Baumschlager Eberle fertiggestellt, 2019 folgte der Neubau für das SRF von Penzel Valier. Seit dem Vorjahr baut die Stadt nun die Wohnsiedlung Leutschenbach und plant momentan entlang der Thurgauerstrasse, auf entgegengesetzter Seite zur Glatttalbahn, an einem dichten Wohn- und Gewerbequartier.

Kooperativ und diskursiv

Zur Zeit der städtischen Planungen hatte Henrik Jason Stump längst damit begonnen, entlang der Leutschenbachstrasse in Baufelder zu investieren. Wohntürme sollten es werden – ganz dem späteren Leitbild folgend. Das erste Projekt wurde jedoch abgeschmettert: Als «Ufo ohne Adresse» betitelte die Stadtverwaltung die Vorplanung, so erinnert sich Stump. Um eine solche Adresse bilden zu können, fehlte dem Architekten und Investor jedoch das Eckgrundstück an der Kreuzung der zwei Achsen Leutschenbach- und Hagenholzstrasse. Hier hatte sich bereits 1996 die Nyffenegger Armaturen AG niedergelassen. 1910 gegründet und bis heute in Familienhand, hat der Armaturenhersteller um 1940 das Stück Land erworben – zu jener Zeit zu einem Spottpreis von fünf Franken je Quadratmeter. Als die alte Fabrik an der Birchstrasse in Zürich-Oerlikon zu klein wurde, entschied man sich für einen Neubau in Leutschenbach. Den Umzug betreute schon damals Hans Nyffenegger, der die vierte Generation des Unternehmens repräsentiert: «Ich habe gedacht, der Neubau reicht für mein gesamtes Geschäftsleben. Dann hat das Quartier aber eine gewaltige Entwicklung erfahren.»

Angewiesen auf Kundenkontakt und Direktverkauf und damit auf einen stadtnahen Standort, kam ein Umsiedeln der Firma an die Peripherie nicht infrage; Tauschanfragen oder Kaufangebote gingen ins Leere. Aus der Not wurde eine Tugend: Man entschied sich für ein gemeinsames Bauprojekt, das die Gewerbeflächen der Armaturen AG mit der geplanten Wohnüberbauung von Henrik Jason Stump verzahnen sollte. Im Dialog wurde eine Etappierung beschlossen, um ein problemloses Zügeln der Fabrik zu gewährleisten. Ende 2020 siedelte die Firma so mitsamt Belegschaft und Maschinenpark gerade mal ein Haus weiter – in die Sockelzone des ersten Wohnturms. Der alte Bau wurde abgebrochen und machte Platz für den bis 2023 folgenden Bauabschnitt des «Messeturms». Der Innenhof des blockartigen Sockels dient nun der Anlieferung für die Fabrik im Erdgeschoss, die Büroräume sind im ersten Obergeschoss angesiedelt und zur Strasse hin heisst der Shop die Kund*innen willkommen. Durch das Instrument der Arealüberbauung und die Anordnung der Lagerflächen angrenzend an die Büroräume im ersten Obergeschoss waren die Sockelgeschosse teilweise nicht in die Berechnungen zur Ausnutzung einzukalkulieren, so konnte baulich ideal verdichtet werden. Ursprüngliche Sorgen vor Reklamationen seitens der Bewohnerschaft bezüglich Lärm oder Schmutz sind inzwischen allgemeinem Behagen gewichen. Hans Nyffenegger erinnert sich in unserem Gespräch an aufmerksame und rücksichtvolle Bewohner*innen sowie Einladungen zu gemeinsamen Feiern. Mutig war dann auch der Bau einer zweiten Gewerbeeinheit im benachbarten Sockel. 1000 Quadratmeter mit einer lichten Höhe von zehn Meter entstanden dort, ohne zu wissen, was letztlich damit geschehen würde. Auch hier zahlte sich der Mut aus: Bald haben die Bewohner*innen des WolkenWerks eine urbane Boulderhalle zur Nachbarin. «Ich finde das toll! Wie nutzen wir in Zukunft diese Erdgeschosse? So viele Restaurants und Coiffeure kann es gar nicht geben», sagt Stump.

Und so wie der Dialog zwischen den zwei Grundbesitzern solch ungeahnte Früchte trug, war schnell klar, dass man auch für die Architekturgestaltung auf ein kompetitives Verfahren verzichten wollte. Die zwei am WolkenWerk beteiligten Büros gründeten eigens für das Projekt eine Firma, man plante und zeichnete in geteilten Räumlichkeiten. Und obwohl einem dazu sofort Bilder von ermüdenden und teils langwierigen Diskussionen in den Sinn kommen – das finale Produkt offenbart tatsächlich eine ausbalancierte Ruhe. Zeit also zum Umdenken?

Nüchtern und gelassen

Im dynamischen Kontext Leutschenbachs und trotz der Bauarbeiten am benachbarten Messeturm strahlen die WolkenWerk-Türme eine entspannte Selbstverständlichkeit aus. Das mag an der Setzung der drei in die Höhe ragenden Baukörper liegen, die exakt so angeordnet sind, dass ein Wohnturm in seiner Sichtachse immer zu Teilen einen anderen verdeckt. Die Ausrichtung der Türme folgt dem Abknicken der Strasse; kein Haus steht parallel zum andern – fast wirkt die Anordnung zufällig. So scheint luftig, was in Wahrheit verdichtet ist. Mit ihrer Höhe vermitteln die Türme

oben: Die Fabrik der Nyffenegger Armaturen AG. Links blickt man in Richtung inneren Garten.

unten: Die Büroräume sind schlicht und unaufdringlich gehalten, Glasboxen trennen Besprechungszimmer und Einzelbüros ab. Blaue Vorhänge und Akustikdecken werden zu ästhetischen Elementen.

Fotos: Hubertus Adam, Georg Aerni

wie nebeneinanderliegende Bergspitzen zwischen dem niedrigeren Leutschentower und Max Dudlers «Quadro»; der an der Ecke des Areals zu stehen kommende Messeturm wird den Hochpunkt des Ensembles bilden. Zum inneren Garten hin – der, im Leitbild von 2010 verankert, in Zukunft als ost-west-geführtes Element die einzelnen Baueinheiten miteinander verknüpfen soll und dessen Planung das Büro mavo Landschaften verantwortet – ziehen sich die Gebäudesockel in Gestalt von Blockstrukturen tief in das Grundstück hinein. Durch die Gebäudedrehungen entstehen trichterförmige Zwischenräume, die wie ausgestreckte Finger auf die Parkanlage zu weisen scheinen. Den Mittelpunkt des Parks bildet ein Retentionsbecken, durch Regenwasser gespeist, das von den halböffentlichen Dachgärten über offene Rinnen in den künstlichen Teich geleitet wird. Im inneren Garten scheinen die Türme wie verschwunden; hier nimmt man vorrangig die dichte Vegetation wahr, die die Balkone und Terrassen der Gartenwohnungen sanft umspielt und schützend vor den Blicken der Parkbesucher*innen abschirmt.

Es mag auch an der bescheidenen Materialkomposition liegen: Heller Sichtbeton, ordentlich eingeteilt in kräftige horizontale und schmale vertikale Elemente, bildet Rahmen für dunkel gehaltene, leicht zurückversetzte Füllungen aus. In den Sockelzonen ist es Klinker, ab den Wohntürmen wird mit eingelassenen Fliesen gearbeitet. Peinlich genau achtete man beim Übergang der Betonfertigteile von horizontal zu vertikal auf die mittig liegende Fuge, sodass man meint, den Kräftefluss auf das Leichteste mit dem Auge nachverfolgen zu können – in Wahrheit versteckt sich die tragende Struktur jedoch dahinter und die gliedernden Fassadenteile sind lediglich eingehängt. Das so erzeugte Bild von Sichtbetonrahmen und Backsteinfüllungen erinnert an die industrielle Vergangenheit des Ortes. Das strenge Spiel mit der Struktur birgt erstaunlich viele Variationsmöglichkeiten: Mal wird eine Wohnebene gefasst, mal wird flink der Abstand zwischen den Horizontalen vergrössert, um einer Gewerbeeinheit Platz zu bieten; mal variiert die Fassadengestaltung, um Lagerräume unterzubringen; mal wird eine Loggia eingefügt, mal ein Balkon ausgeschoben. In der Aussenansicht fügt sich das Konglomerat an Nutzungen zu einem homogenen Ganzen zusammen, und dennoch bleibt die jeweilige Funktion ablesbar. So verhält es sich auch mit den verschiedenen Wohngrundrissen, die, zu Geschosseinheiten zusammengefasst, allesamt aus der Trottoir-Perspektive unterschieden werden können. Die Betonstruktur bildet aber nicht nur Rahmen für die steinernen Ausfachungen, sondern auch für individuelle Spielereien: Farbige Rollos, Gardinen, Lichterketten und Blumenkästen bringen Leben in die analytische Ordnung.

Es mag aber auch am Blick fürs Detail liegen. Trotz grosser Typenvielfalt besticht jede Wohnung durch ihr eigene identitätsstiftende Merkmale. Im Sockel zum Beispiel werden die Maisonettewohnungen durch Sichtbetonwände und Oberlichter, mit Glasbausteinen eingefasste Eingangsloggien oder beidseitig schwingende Türen geprägt, während es in den Penthousemaisonetten die doppelten, durch einen Luftraum verbundenen Balkone sind. Bei den grösseren Wohnungen in den Türmen brechen Eckbalkone aus dem ordnenden Raster aus und eröffnen Weitblick; Betonstützen gliedern in ihrer trägen Präsenz die offenen Wohnbereiche. Die Loggien der 2,5-Zimmer-Wohnungen ziehen sich wiederum tief in den Aufenthaltsraum hinein. Man kann sich bereits vorstellen, wie das bunte

Grün der späteren Bepflanzung den Wohnbereich individuell prägen wird.

Die Freude der Projektbeteiligten ist immer wieder an kleinen Feinheiten auszumachen – an den Brandmeldern in den Vorbereichen der Wohnungen zum Beispiel, die mehr wie Designobjekte daherkommen denn als obligatorische Bestandteile der Gebäudeinfrastruktur. Auch die Sichtbetonwände sind hier nicht roh belassen, sondern aufwendig geschalt. Es ergibt sich eine feine Struktur, die gemeinsam mit der indirekten Beleuchtung eine gediegene Atmosphäre erzeugt. «Das Tolle an Projekten dieser Grösse ist, dass man sich wegen der Stückzahl Unikate erlauben kann», sagt Henrik Jason Stump noch auf dem Weg nach draussen, mit Fingerzeig auf eine Wandleuchte: «Das ist die ‹WolkenWerkleuchte›».

Konventionell und zeitlos

«Wir haben die Grundstücke relativ günstig kaufen können, dadurch war Geld für die Architektur da und man konnte trotzdem moderate Preise anbieten», so der Investor. Das klassische Prinzip der Eigentumswohnung bildet damit nun ein Gegengewicht zu den genossenschaftlichen und städtischen Wohnbebauungen unweit des WolkenWerks. Auch innerhalb des Projekts sind die Bewohner*innen dank der Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungstypen bunt gemischt. Das innovative Projekt zeigt ausserdem, dass ein Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe durchaus funktionieren kann, solange die Beteiligten offen für den Dialog sind und kooperativ und feinfühlig geplant wird. Die unterschiedlichen Bewohnerschaften und Nutzer*innen können das Quartier in Zukunft auf lebendige Weise gestalten. Was es dazu braucht, ist eine verbindende Mitte Leutschenbachs – beispielsweise durch die Verlagerung der Busgarage und einer Umnutzung der Gebäudestruktur zum Quartierszentrum sowie eine Erweiterung der Stadtbahnlinie, wie bereits in der Testplanung angedacht. Dazu bedarf es jedoch eines aktives Engagements und eines Weiterplanens der Stadt, ohne das Leutschenbach fragmentarisch hinter seinem eigentlichen Potenzial zurückbleiben wird.

Architektur: Ateliergemeinschaft Sihlquai AG — Thomas von Ballmoos & Séverine Schrumpf (von Ballmoos Partner Architekten), Astrid Staufer & Gian-Marco Jenatsch (Staufer & Hasler Architekten); Tragwerksplanung: Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG; Landschaftsarchitektur: mavo GmbH; Auftrag: Leutschenbach AG, Nyffenegger Immobilien AG.