

Die Wohnüberbauung «Min Max» im Glattpark. Sie steht an der Nord-Süd-Achse des Boulevards Lilienthal; parallel dazu im Osten das Wasserbecken des Opfiker Parks.

# Gemeinsam einsam

**Ein privater Investor baut bei Zürich ein Single-Haus in Klosterform. Er hat erkannt, dass städtisches Wohnen Anonymität braucht. Und städtische Anonymität Gemeinschaft.**

Text: Axel Simon, Fotos: Peter Tillessen

Der Glattpark in Opfikon ist eine Monokultur. In den meisten der 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen des neuen Stadtteils nahe Zürich Nord leben Singles oder Dinks (kinderlose Doppelverdiener) und machen die gebaute Dichte zur sozialen Dünne. Nun versucht ein Neubau, dem Single-Wohnen eine eigene Form zu geben. Eine Bauform, die dieser häufigsten Lebensform gerecht wird und dabei Urbanität schafft. Doch blickt man auf den Grundriss, reibt man sich die Augen. Ein Kloster? Vier Gebäudeflügel mit Wohnzellen rahmen einen Kreuzgang, in dem ein Gemeinschaftshaus steht, wie das spitzbedachte Oratorium in Le Corbusiers Kloster La Tourette. Das Haus im Glattpark baute Careal, die Immobilienschwester des Autohändlers Amag. Sie besass in der längst bebauten ersten Etappe des Glattparks eine freie Parzelle, auf der ursprünglich

ein Parkhaus stehen sollte. Richard Hunziker, ehemaliger Pensimo-Chef und Careal-Verwaltungsratspräsident, fragte Martin Hofer von Wüest & Partner: Was tun? Hofers Antwort: Das, was dort fehlt. Kleinst- und Grösstwohnungen. Min und Max. So stand schliesslich «Min Max» über dem Wettbewerb, in dem fünf junge Architekturbüros weder die moderne «Wohnung für das Existenzminimum» noch bürgerliche Grosswohnungen wiederbeleben sollten. Stattdessen wünschte sich das Programm: «Beide Wohnkonzepte sollen zeitgemäss neu entwickelt werden.» EMI Architekten aus Zürich erfüllten den Wunsch am besten.

Steht man vor dem Boulevard Lilienthal 5, weicht das Bild des Klosters anderen Bildern. Die beiden oberen Geschosse, die den streng-dunklen Blockrand markant abschliessen, erinnern an Zinnen oder Mansardenfenster. →



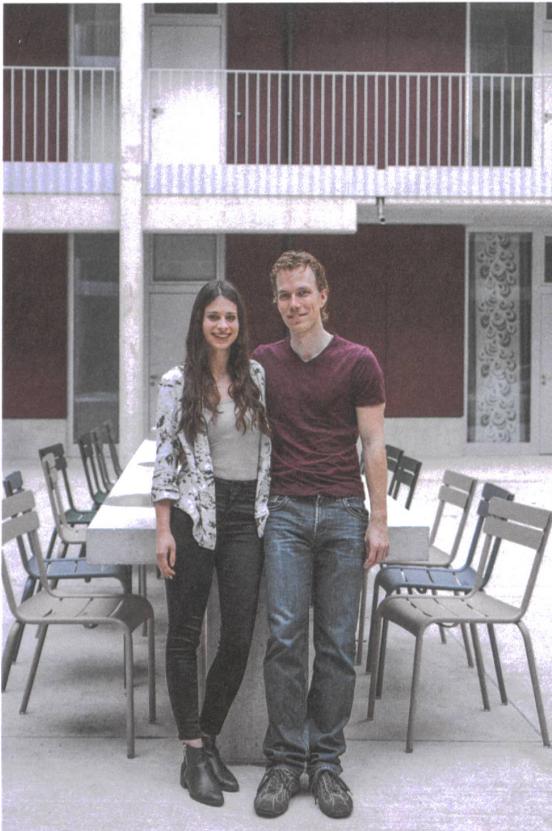
Betonobjekte im Hof des «Min Max»: ein Brunnen und der noch nicht sehr genutzte Tisch. Das Wohn- und Geschäftshaus steht im Glattpark zwischen Zürich und Flughafen.



Laubengänge umfassen den Hof, Fenster gewähren Ein- und Ausblick in die Wohnungen. Je nach Lage ist auch die Tür transparent oder nicht.



Oft ist das Bedürfnis nach Anonymität grösser als der Wunsch nach Ausblick und Licht.



Sie wohnen als Paar in einer der grösseren Wohnungen Min+.

→ Die leichten Beulen der Spenglerfassade sind keine Bauschäden, sondern sollen das Gefühl vermitteln, der Bau habe schon einiges erlebt. Er wirkt schwarz und schwer, obwohl Blechhaut und Tektonik darauf hinweisen, dass die Fassade nicht die Last des Hauses trägt. Dessen Charakter springt im Glattpark ins Auge. Ihr Gebäude, so erläutern die Architekten, sei dem Städtischen und Urbanen verpflichtet. Es huldigt –was in einer Siedlung des Teufels ist, für eine Stadt aber lebensnotwendig – der Anonymität.

#### Zwischen Gemeinschaft und Anonymität

In rund der Hälfte der Wohnungen unserer Städte lebt ein Single. Mittlerweile wird er nicht mehr nur als selbstsüchtiger und beziehungsunfähiger Einzelgänger beäugt, sondern nicht selten um seine Freiheit zur Selbstverwirk-



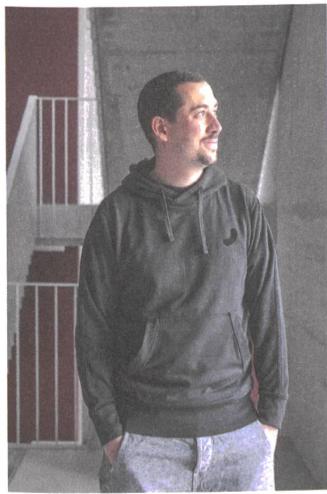
Den Gemeinschaftsraum können die Bewohner bei Bedarf reservieren. Pro Tag zahlen sie eine Reinigungsgebühr von fünfzig Franken.



Die beiden Waschküchen sind immer zugänglich, TV-Programm inklusive.

lichung beneidet. Isoliert sind Singles im Zeitalter von Social Media längst nicht mehr und wohnen gern in Quartieren mit Bars, Clubs und Restaurants. Die sind bei «Min Max» zwar weit, dafür ist der Flughafen nah.

Nah ist auch das Hunziker-Areal, wo man unter dem Motto «Mehr als Wohnen» die Gemeinschaft neu formuliert. Bei «Min Max» gehe es nicht um Sozialutopie, stellt Architekt Christian Inderbitzin klar. Hier stehe keine Genossenschaft dahinter, sondern ein privater Investor. «Das Haus soll die Möglichkeit, nicht aber eine Verpflichtung zum gemeinschaftlichen Leben bieten.» Ein Kloster taugt darum wenig zum Vorbild. Schon wegen der Aufenthaltsdauer: «Anders als bei Mönchen ist bei Singles die Fluktuation hoch», sagt Inderbitzin. Wie ein Hotel sei «Min Max» eher ein «Transitort». Wenn Austausch, dann ohne Zwang. →



Er ist frisch eingezogen und macht gerade eine Waschpause.



Markante Betongestalten prägen den Hof, wie hier auf der obersten Ebene vor dem Baum.



Unten der Briefkasten, darüber zwei Waschräume mit Gemeinschaftsraum dazwischen, ganz oben ein Plätzchen mit Baum – ein Turm als Ausdruck der Gemeinschaft



Sie wohnen nebeneinander und haben sich angefreundet.



Die grosse Loggia der Max-Wohnung ist noch nicht fertig eingerichtet.



Der knapp 41 Quadratmeter grosse Regeltyp ist nicht einfach zu möblieren. Ein Oberlichtband verbindet die Räume miteinander.



Nichts für die klassische Studenten-WG: Der Preis einer Max-Wohnung ist stolz, die Räume sind hell.



Clusterwohnung Max: Die Kochinsel bestimmt die Mitte des Wohnraums.



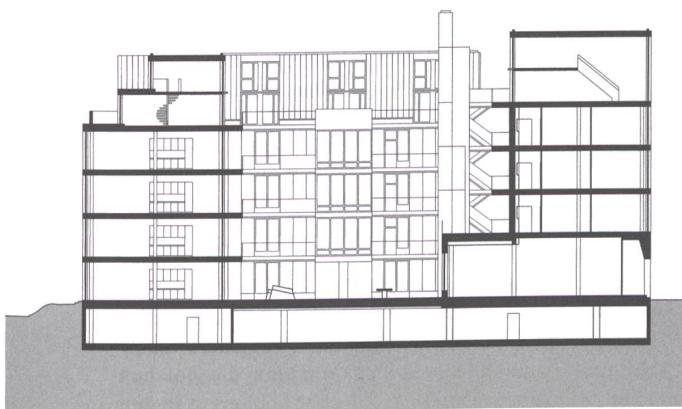
Der zweigeschossige Wohnungstyp Min 2 im 4. Obergeschoss.

→ Vom Boulevard aus betritt man den kompakten Hof. Urban-Gardening-Gewucher oder Spielzeug sucht man vergeblich, denn Kinder wohnen keine hier. Der «steinerne Garten», wie ihn die Architekten nennen, ist keine warme Heimat, sondern kühle Kunswelt. Die Erinnerung an La Tourette kehrt zurück: zwei «Lichtkanonen», ein langer Betontisch und ein Brunnen, der an einen gefrorenen Sandkasten erinnert. Querstreben machen aus einer banalen Stütze eine Figur; Lifttürme und Entlüftungskamine weisen ins Himmelsgeviert. Einzige Farbtupfer im Grau sind die kalt-roten Wände der Laubengänge, vor denen ein gläserner Turm steht. Neben dessen einzelner Stütze sucht ein Bewohner zwischen der Werbung in seinem Briefkasten nach Post. Grüßen Singles nicht? Dieser hier blickt nicht mal auf. Vielleicht bevölkern deshalb solch

markante Betongestalten den Hof, damit die anonyme Leere nicht allzu beklemmt. Ob die Metallstühle am Betontisch genutzt werden, lässt sich noch nicht sagen, denn der Sommer kommt erst noch, und auch die Mieter der Läden, deren Rückseiten sich in den Hof öffnen.

#### Eine neue Kleinwohnung

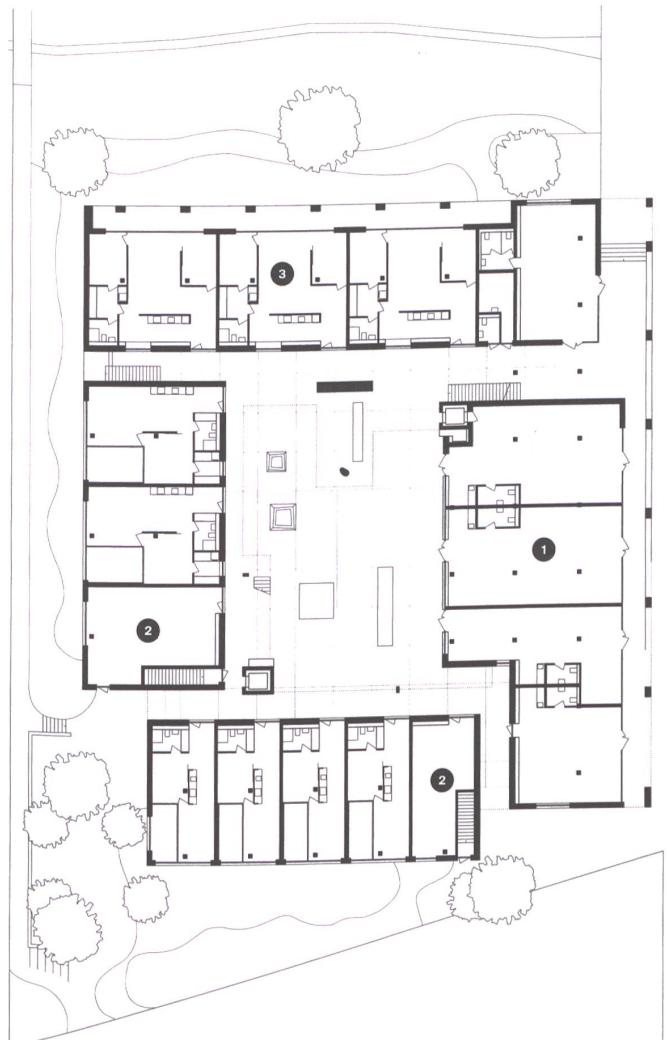
Allein, nicht die Gemeinschaft, sondern hundert Individuen sind der Daseinsgrund von «Min Max». Die Architekten fragten sich: Wie macht man aus einer kleinen Wohnung eine gefühlte grosse? Sicher nicht, indem man eine Familienwohnung schrumpft. Als Vorbild für die Alternative diente wiederum Le Corbusier. Sein in den Zwanzigerjahren gebautes Atelier für den Künstler Amédée Ozenfant in Paris messe vierzig Quadratmeter, fast genauso viel →



Querschnitt

**Wohn- und Geschäftshaus Min Max**

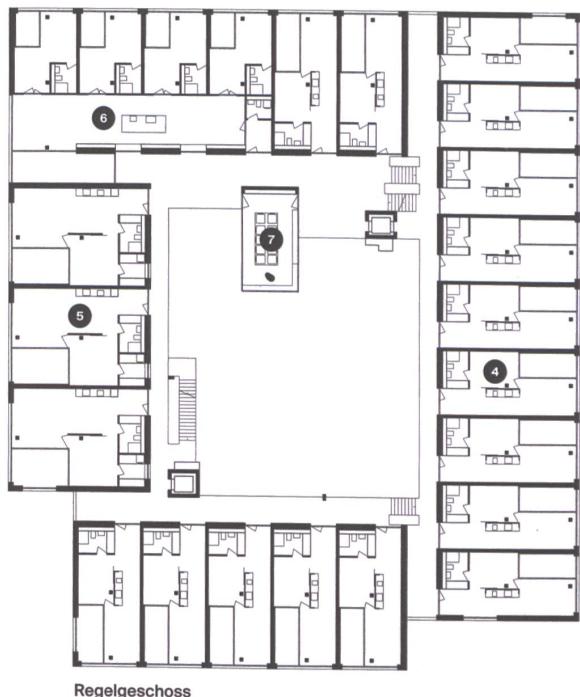
- |   |  |
|---|--|
| 1 Läden   | 7 Waschküche (1. und<br>3. Obergeschoss),<br>Gemeinschaftsküche<br>(2. Obergeschoss) |
| 2 Veloräume                                       | 8 Wohnungstyp Min 2<br>(46,5 m <sup>2</sup> )  |
| 3 Wohnungstyp<br>Min Atelier (83 m <sup>2</sup> ) | 9 Wohnungstyp Min 3<br>(51,7 m <sup>2</sup> )  |
| 4 Wohnungstyp Min 1<br>(40,9 m <sup>2</sup> )     | 10 Ginkgobaum  |
| 5 Wohnungstyp Min+<br>(62,7 m <sup>2</sup> )      | 11 Feuerstelle   |
| 6 Wohnungstyp Max<br>(176 m <sup>2</sup> )        |  |



Erdgeschoss



4. Obergeschoss



Regelgeschoss



→ wie die Min-Wohnungen, sagt Inderbitzin. Das Atelier wirke durch seine Höhe erstaunlich gross. Im Glattpark galt es nun, aus der zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes möglichst hohe Räume zu gewinnen. Der Schnittplan zeigt wie: Die doppelgeschossigen Wohnungen in den Zinnen beschränken sich auf fünf Meter Höhe mit Schlafgalerie und Luftraum. Dadurch haben die drei Regelgeschosse drei Meter lichte Raumhöhe, bei den Läden am Boulevard sind es sogar 4,5 Meter.

Drei Elemente gliedern den knappen Raum: das Bad, die Küchenzeile und die gläserne Loggia, die sich schmal und tief in den Raum schiebt. Hohe Oberlichtbänder verbinden alles. Der Einbauschrank öffnet sich sowohl zum Bad als auch zum Eingangsbereich und soll die Anzahl der nötigen Möbel reduzieren helfen – womit viele Bewohner allerdings sichtlich überfordert sind. Auch als Single möblieren sie ihre Kleinwohnung, als sei sie doppelt so gross. Mit den Wohnungen sind in den letzten Jahrzehnten schliesslich auch die Sofas gewachsen. Die raumhohen Fenster neben den Eingangstüren kleben die Bewohner mit Folien zu; von den Garderobenstangen und Vorhangschienen davor fühlen sie sich scheinbar zu wenig blickgeschützt. Ihr Bedürfnis nach Rückzug ist stark. Die Folge: Es kappt den Bezug zwischen Wohnung und Hof, und der Ort der Gemeinschaft wird öde. Positiv empfundene Anonymität braucht Leben.

#### Singlewohnungen als Marktlücke

Um dieses Leben zu erzeugen, könnte Careal die Kleinwohnungen zu Familienwohnungen zusammenlegen. Die Tragstruktur macht eine solche Flexibilität möglich, was der renditeorientierten Bauherrschaft wichtig war. Einen Grund für den Umbau sieht diese allerdings momentan nicht. «Singlewohnungen sind eine Marktlücke», sagt Niels Lehmann. Der studierte Architekt und Immobilienexperte hatte das Projekt bei Wüest & Partner erdacht und ist nun Portfoliomanager bei Careal. Der typische Single im «Min Max» sei zwischen 25 und 45 Jahre alt und arbeite in der Umgebung. Er nutze seine kleine Wohnung als günstige «Homebase» und das eingesparte Geld für Konsum, Freizeit und Reisen. «MINimal sparsam, MAXimal moderner Freiraum» heisst das in Vermarktungssprech. Noch während des Baus waren alle Min-Wohnungen vermietet, auch wenn sie mit monatlichen 1095 bis 1225 Franken Miete nicht gerade billig sind.

Anders beim Max. Die Nachfrage nach den 176 Quadratmeter grossen Clusterwohnungen sei gering, trotz grosser Loggia und noch grösserem Wohnraum, von dem aus man die vier hotelzimmerartigen Räume betritt. Zwei der drei Max-Einheiten gingen zwar ohne Probleme weg, doch auf acht weitere geplante verzichtete Careal. Die gezielte Mietersuche für Clusterwohnungen ist privaten

Bauträgern zu kompliziert. Noch schwieriger zu vermieten sind die fünf Gewerberäume im Erdgeschoss. Bisher ist erst ein asiatischer Take-away eingezogen. Der Grund: zu wenig Laufkundschaft, kein Autoverkehr und ein Preis-kampf unter den Gewerbemieten im Glattpark.

Ist «Min Max» also nur die Wiedergeburt eines Apartmenthauses der Spätmoderne? In dem sich hundert Zellen reihen und stapeln, für Individuen, denen es an Motivation fehlt, in ihrer «Homebase» soziale Bände zu knüpfen? Die shoppen, fitnessen und städttereisen und die bitteschön nicht gestört werden wollen, wenn sie die neuste Netflix-Staffel an die hohe Wand ihres 41-Quadratmeter-Freiraums beamen? Macht also «Min Max» die gleichen Fehler, wie zum Beispiel das Zürcher Lochergut in den Siebzigerjahren? Geht die Gemeinschaft vergessen?

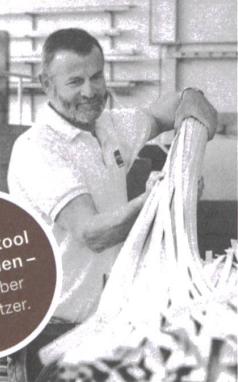
#### Möglichkeit als Qualität

Erkundet man den neuen Hof im Glattpark genauer, entdeckt man zumindest Angebote, miteinander zu leben: Treppen und Aufzugstürme inszenieren das Hinauf und Hinunter. Laubengänge umgreifen die Hofarena und weiten sich zu Emporen. An die Wände geschraubte Bänke schaffen intime Vorplätze und Nischen, während hoch oben ein Ginkgo den Hofraum krönt. Und hinter der nächsten Ecke überrascht ein grosser Tisch mit Fernblick und Feuerstelle im vierten Obergeschoss. Der Hauptdarsteller des «Min Max» steht jedoch im Hof: als gläserner Turm mit zwei Waschräumen und einer Gemeinschaftsküche. Räume des ungezwungenen Treffens, vielleicht sogar des rauschenden Feierns, Teil des Hofraums, weil transparent, eingerichtet mit Stehtisch und Barhocker, Monitor und schmucken Deckenleuchten. Eine Bühne, die das Stück vom gemeinschaftlichen Leben aufführt und allabendlich als Laterne für die Zusammengehörigkeit hell leuchtet.

All das ist architektonisch stark, sieht allerdings noch recht unbenutzt aus. Vielleicht müssen die «Min Max»-Singles ihr gemeinschaftliches Potenzial erst noch entdecken, vielleicht werden die Einrichtungen auch unberührt bleiben, weil sie nicht in das ungebundene Leben passen. Niels Lehmann ist sich nicht mehr so sicher, ob es die Angebote wirklich braucht. «Aber allein schon die Räume vor Augen zu haben, ist vielleicht eine Qualität», sagt er. So wie man den Blick auf die Alpen schätzt, auch wenn man nicht dort wandern gehe. Als Möglichkeit. Auch Christian Inderbitzin findet, sein «Transitor» sei angemessen ausgestattet. In die ersten Pläne hatten die Architekten noch eine Portiersloge eingezeichnet und ein Spa im Keller, beides Vorschläge aus der Ausschreibung, die im Lauf der Planung als zu aufwendig gestrichen wurden. Die Lichtkanonen im Hof zeugen noch von der Spa-Idee. Darunter liegen nun aber individuelle Tiefgaragenplätze statt gemeinsam schwitzende Bewohner. ●

individualität ist für uns norm

Planungstool downloaden – bereits über 1000 Nutzer.




Schweizer Qualitätshandwerk hat bei uns seit 50 Jahren Tradition. Sie finden bei uns individuelle Schränke, Garderoben, Sideboards und weitere Produkte nach Mass für Ihr Projekt.

50 JAHRE

alpnach norm

Besuchen Sie eine unserer Ausstellungen in Ihrer Nähe  
Info-Nummer 0800 800 870  
[www.alpnachnorm.ch](http://www.alpnachnorm.ch)



Kraftvoll und doch dünnhäutig: Das Single-Haus ist auch architektonisch eine Ausnahme im Neubauquartier von Opfikon.



**Wohn- und Geschäftshaus Min Max, 2016**  
 Boulevard Lilienthal 5, Glattpark, Opfikon ZH  
 Bauherrschaft: Careal Immobilien, Zürich  
 Architektur: Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich  
 Mitarbeit: Ron Edelaar, Elli Mosayebi, Christian Inderbitzin, Theres Hollenstein, Alexandra Isele, Charel Muller, Katrin Pfäffli, Carolin Kubat, Simon Cheung, Lukas Gschweilt, Dominique Kühnhanss, Moritz Leinhos, Isabella Mugavero, Charlotte Nobe, Patrick Zeller  
 Auftragsart: Projektwettbewerb auf Einladung, 2013  
 Landschaftsarchitektur: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich  
 Bauingenieure: Henauer Gugler, Zürich

Holzbauingenieure: Timbatec, Zürich  
 Haustechnikplanung: Gruenberg + Partner  
 Planer und Ingenieure, Zürich  
 Elektroingenieure: Gutknecht Elektroplanung, Au  
 Bauphysik: Witscher Akustik & Bauphysik, Zürich  
 Totalunternehmer: Ralbau, St. Gallen  
 Bauherrenvertretung: MMK Immobilien-treuhand, Zürich  
 Vermarktung: Andrea Anliker, Kloten  
 Baukosten (BKP 1-9): Fr. 29,7 Mio.  
 Baukosten (BKP 2 / m<sup>3</sup>): Fr. 780.–

**Teilend Wohnen**  
 «Schule, Kirche, Kaufhaus und Schenke», das alles war laut Jubiläumsschrift der fast hundertjährigen Siedlungsgenossenschaft Freidorf in Muttenz BL ihr Gemeinschaftshaus. Zwar darf nicht jede Schweizer Wohnbaugenossenschaft ein solches siebzig Meter langes Gebäude mit 500-plätzigen Saal ihr Eigen nennen, doch schätzte ihr Dachverband 2012 die Anzahl der Gemeinschaftsräume in der Schweiz auf stolze 218. Und es dürften noch einige dazugekommen sein. Vor allem die jungen Zürcher Genossenschaften haben das teilende Wohnen in den letzten Jahren neu definiert. 600 gemeinschaftlich genutzte Quadratmeter finden sich allein in der Wohn- und Gewerbesiedlung «Kalkbreite». In deren Lobby mit Bibliothek reservieren die Bewohner beim «Deskjockey» einen Co-Working-Schreibtisch, die «Gartenküche» oder einen Saunagang mit Alpenblick. Die sieben Sitzungs- und zwölf Pensionszimmer dürfen auch Außenstehende mieten. Die Cafeteria am Hof, die Werkstatt im Keller, die Grünflächen auf dem Dach und die «Boxen» genannten Gemeinschaftsräume im ganzen Haus verwalten die Bewohnerinnen und Bewohner selbst.

**HUBER**  
 FENSTER

Hebeschiebetüre MINI  
 Holz/Metall

[huberfenster.ch](http://huberfenster.ch)



reddot award 2017  
 best of the best