

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 35 (2022)  
**Heft:** [7]: Gemeinsam entwickeln

**Artikel:** Bad Aibling und das Nagelhaus  
**Autor:** Petersen, Palle  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1006180>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Bad Aibling und das Nagelhaus

Statt zum Auftakt wurde die erste Etappe zum Grossprojekt. Es integriert den Klima-Zeitgeist, collagiert Konstruktionsweisen und räumt mit dem Mythos der Gartenstadt auf.

Text: Palle Petersen



1:1500

## Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung

1/2/5 Boltshauser Architekten / Swiss Life / Holzbau

3/7 Boltshauser Architekten / Habitat 8000 / Massivbau

4 hhplus / privat / Massivbau

6 Boltshauser Architekten / Coop Pensionskasse / Massivbau

■ Etappe 2

■ Etappe 3



Seitdem sich Schwamendingen zum Verdichtungslabor Zürichs mausert, entwickelt sich eine zunehmend verklärte Sicht auf das Quartier. Schon das städtebauliche Leitbild von 2005 besingt den Grünteppich, die Durchlässigkeit und den Baumbestand. Ein Wettbewerbsprogramm ums nächste wiederholt das Mantra des schönen Wohnens in der «Gartenstadt». Woraufhin Grossvolumen in offener Bauweise das Quartier umpflügen.

«Mit der Gartenstadt von Ebenezer Howard hat Schwamendingen wenig zu tun», schickt Landschaftsarchitektin Rita Illien gleich vorweg. Tatsächlich träumte der britische Stadtplaner Howard 1898 von genossenschaftlichen Planstädten, sauber durch Grünstreifen getrennten Nutzungen, Mitbestimmung und lebenslangem Mietrecht. Der Überbauungsplan, den Stadtbaumeister Albert Steiner ein halbes Jahrhundert später für das einstige Arbeiterdorf Schwamendingen entwarf, ist eher Bebauungsmuster als Gesellschaftsutopie. Er legte die Basis für ein Wohnquartier aus Siedlungen und Reihenhäusern, gebaut erst von Genossenschaften, dann von Privaten. Schmale Zeilen stehen auf grünen Wiesen mit locker verteilten Bäumen. Durchgrünt durchaus, spekulationsfrei weniger.

Illien räumt nicht nur mit Begrifflichkeiten auf, sondern auch mit dem Mythos der Qualitäten Schwamendingens: «Die Nachkriegsjahre waren arme Jahre, mit viel Arbeit und wenig Musse», sagt sie. Man habe schnell gebaut, schnell wachsende Bäume gepflanzt und später zu «Baumruinen» zerschnitten. Die Gemeinschaftsflächen seien heute verwaist, der Freiraum kaum zonierte und nutzbar. «Hübsche Wiesen», meint Illien, «aber niemand spielt oder grillt, sitzt herum oder gärtner.»

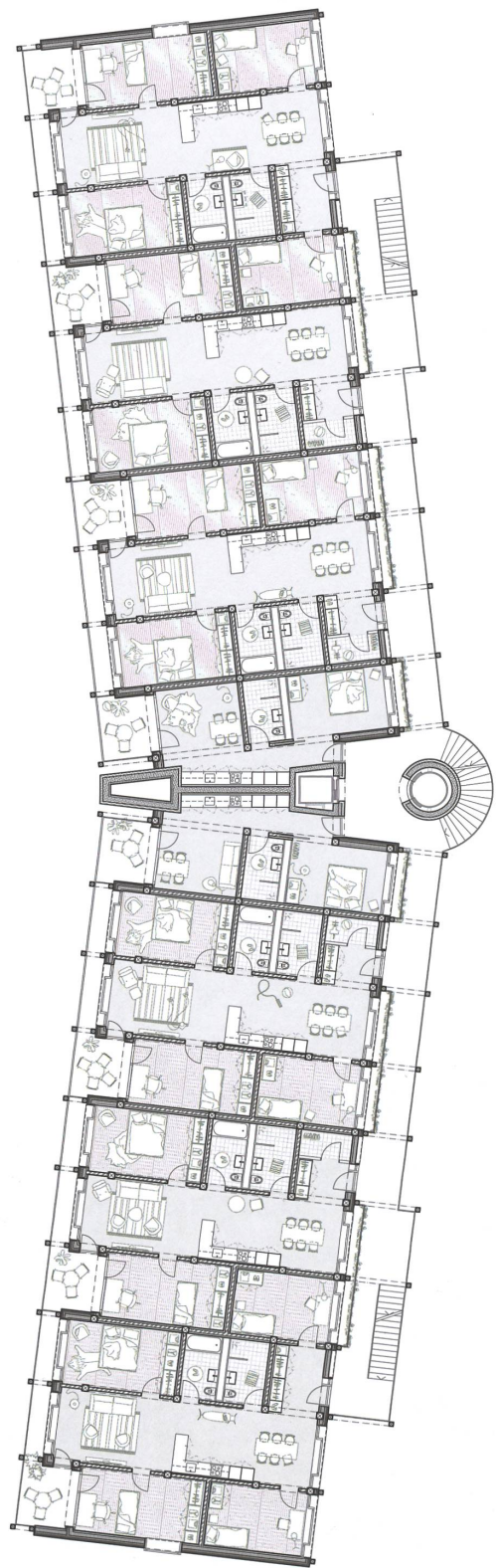
Für die dichte Wohnstadt von morgen ist solches Abstandsgrün zu wenig. Darum übernahmen Müller Illien Landschaftsarchitekten nur wenige Strukturmerkmale Schwamendingens – die frei platzierten Bäume, das dichte Wegnetz, das fliessende Gelände ohne Mauern und dergleichen. Ansonsten ergänzten sie die Wiesen mit Schotter, Kraut- und Strauchschichten und zeichneten «Heckenzimmer» für Spielplätze und Feuerstellen, Gartenbeete oder einen Hühnerstall. Das war im Jahr 2014, nach zwei Workshops mit damals 15 Eigentümerinnen.

#### Vom Richtprojekt zum Gestaltungsplan

Als das Projekt ins Rollen kam, entwarfen Boltshauser Architekten über ein Dutzend städtebauliche Varianten. Blockränder waren keine darunter, aber fast sämtliche Ansätze und Mischformen, die sich in den Bauvorhaben rundherum beobachten lassen – mächtige Zeilen und Kämme entlang der Strasse (Graber Pulver und Zimmermann Sutter), freistehende Türme (Abraham Achermann), dicke Klötze (Enzmann Fischer), verschränkte Winkelkörper (Edelaar Mosayebi Inderbitzin) oder geometrische Grossstrukturen (Knapkiewicz Fickert mit Miroslav Šik).

«Die Flexibilität der Eigentümer war zentral, die Etaprierbarkeit», blickt Roger Boltshauser zurück, «darum setzte sich ein Städtebau durch, der vom Bestand ausgeht und sich vor allem an der Bebauung im Norden orientiert.» Schlanke, sechsgeschossige Zeilenbauten mit Knick, mal senkrecht und mal quer zur Strasse, spannen Diagonalbezüge und Quartierwege auf. Unter zehn Häusern liegen drei Tiefgaragen mit insgesamt 244 Parkplätzen – das Minimum der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO).

In seinen Grundzügen bildet der Gestaltungsplan das Richtprojekt ab und sichert dessen Qualitäten: die ineinandergreifenden Höfe mit geschwungener Durchwegung und Nutzungsinseln, die klaren Vorzonen der Bauten, ihre Schlankheit, ihre Knicke und ihre Abstufung in der Topografie, die von der Altwiesenstrasse



Regelgeschoss Holzbau.

1:250



# Variante Massivbau

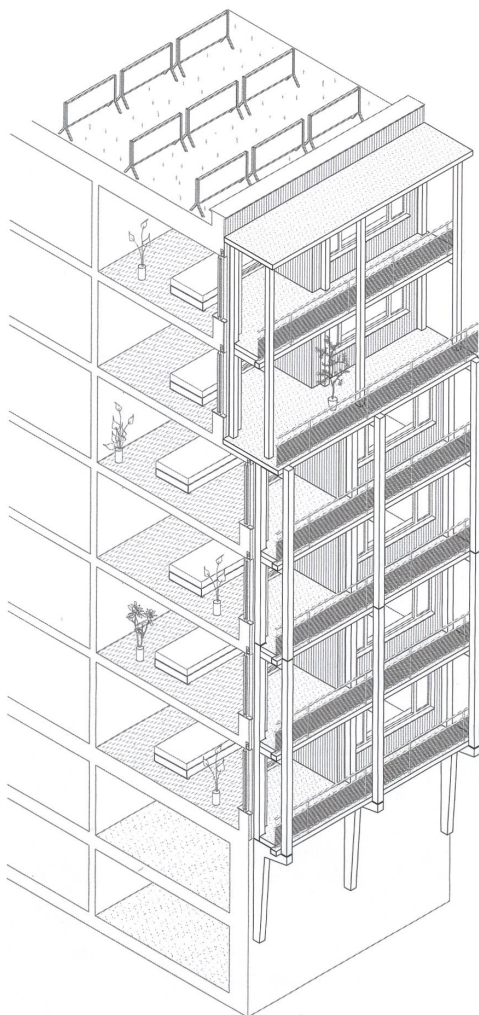


Laubengänge erschliessen die Wohnungen.

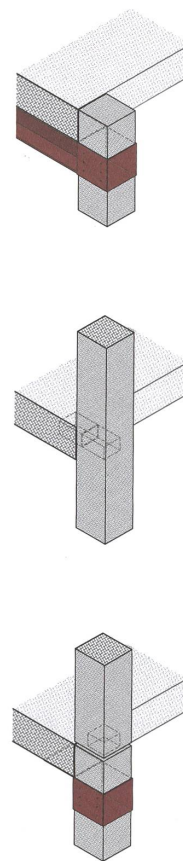
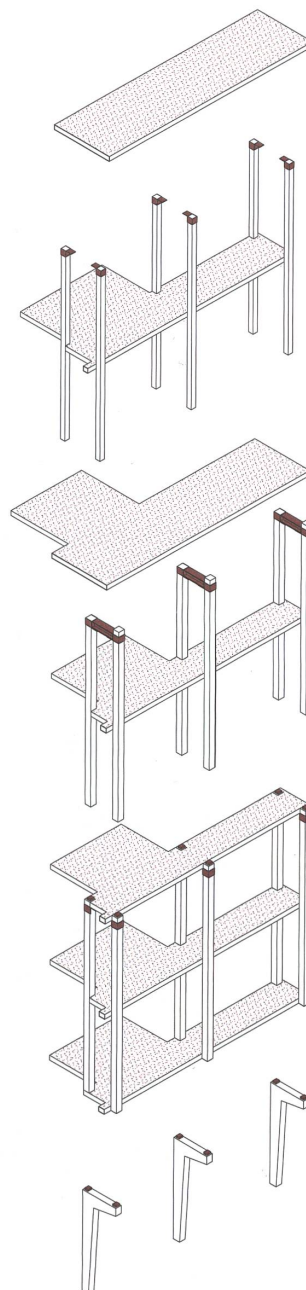


Kräftige Kopfbauten wenden sich von der Dübendorfstrasse ab.





Konstruktionsaxonomie Laubengang.



Lehmsteinwände und Betonunterzüge prägen die Wohnungen.



## Variante Holzbau

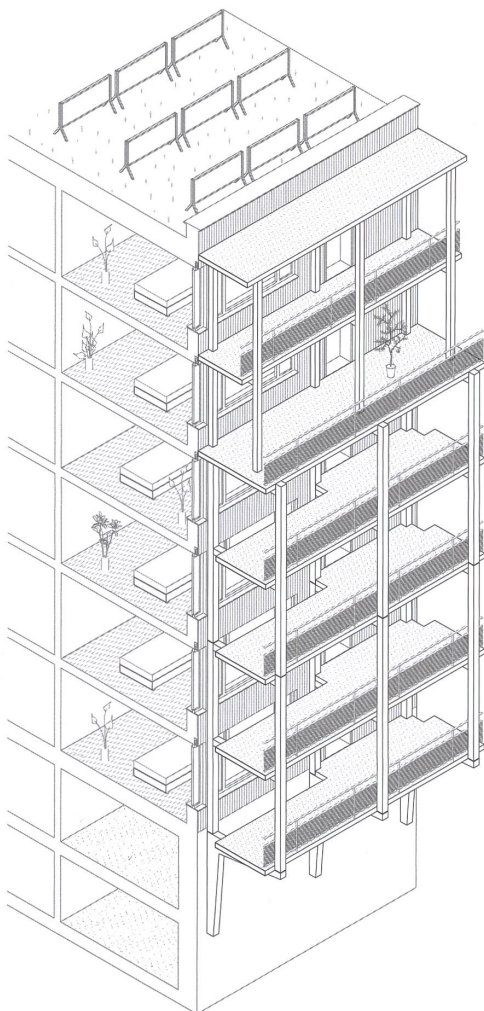


Keilförmige Treppenhäuser artikulieren den Gebäudeknick und überspielen den Höhengsprung am Hang.

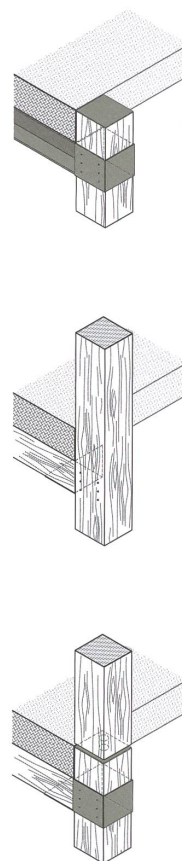
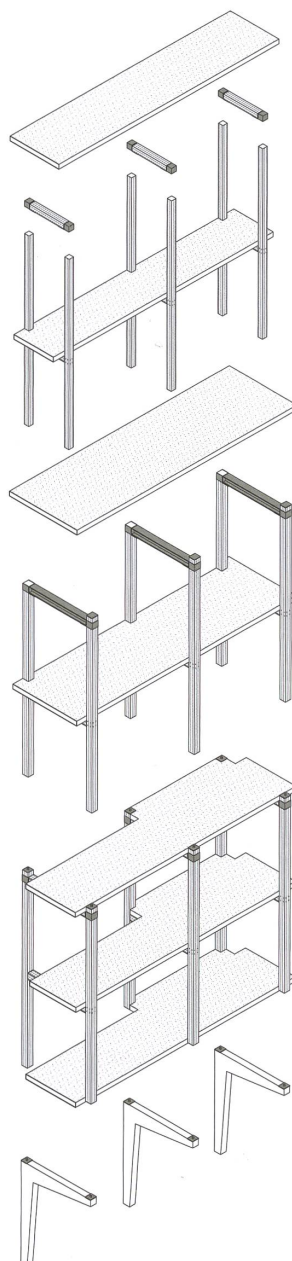


Das Holzskelett trägt Betonverbunddecken.





Konstruktionsaxonomie Laubengang.



Vor den Wohnungseingängen bilden die Laubgänge Vorzonen, dazwischen rücken sie von den Zimmern ab.



→ bis zur Dübendorfstrasse fast sieben Meter ansteigt. Was man höchstens subtil bemerkt: Die BZO-Revision ab 2014 erklärte die Dübendorfstrasse zum «Gebiet mit erhöhter Ausnützung in der ersten Bautiefe», was die Nutzfläche in einem 12-Meter-Streifen entlang der Strasse verdoppelte. «Wir wollten das aufnehmen, ohne die Strasse zuzumauern», sagt Roger Boltshauser, «deshalb rückten wir die Stirnseiten näher an den Parzellenrand, die Zwischenräume wurden enger. Wir suchten ein Gleichgewicht zwischen dem offenen Siedlungsmuster und einem kraftvollen Auftritt zur Strasse.»

Wie jeder andere lotet auch dieser Gestaltungsplan Pflichten und Freiheiten aus. Die Gemeinschaftsräume, die Spielbereiche und die Freizeitflächen in den Heckenzimmern sind quadratmeterscharf geregelt. Pflichtbaulinien sichern die strassenseitigen Stirnfassaden, enge Baufelder die schlanken Zeilen. Natürlich sind Geschossflächen und Bauhöhen fixiert. «Ansonsten ist das ein eher freiheitlicher Gestaltungsplan», findet Dieter Zumsteg von der Planwerkstadt, die den Plan zeichnete und die Paragraphen schrieb. «Es gibt auch keine Architekturregeln zu Fensterproportionen, Materialisierung, Sockelbildung et cetera. Ausserdem wussten wir, dass das Baukollegium die erste Etappe begutachten würde, um das «besonders gut» zu gewährleisten, was das Planungs- und Baugesetz von Projekten mit Arealbonus verlangt. Darum konnten wir den Spielraum gross lassen.»

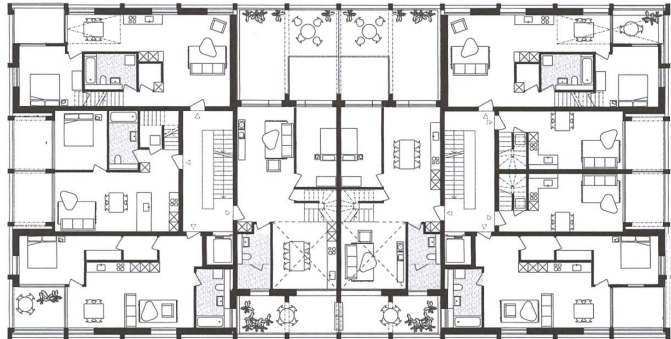
### Das Grossprojekt im Baukollegium

Ebendiese Qualitätssicherung durch das Baukollegium ist auch einer der Gründe, warum Boltshauser nun sechs Häuser auf einen Schlag baut. Allzu viele Köche wären bloss zum Risiko geworden. Boltshauser dagegen, der selbst im Baukollegium sitzt und in den Ausstand trat, ist ein Garant für die verlangte Qualität punkto Architektur und Städtebau. Ausserdem kannten sich Bauherrschaften und Architekt seit Jahren, ein Grossprojekt macht das Bauen und die Honorare günstiger, und mit der sinkenden Zahl der Eigentümerinnen wuchs das Interesse, Teil der ersten Etappe zu sein. Also plante man nach dem Gestaltungsplan gemeinsam weiter.

Eine problematische Entwicklung? «Aus Planersicht hätte ich liebend gern beobachtet, wie verschiedene Büros den Gestaltungsplan interpretieren», sagt Zumsteg, «aber das ist eine reine Kopfsache. Es ist keineswegs gesagt, dass mehr Planer ein besseres Ganzes schaffen als wenige.» Roger Boltshauser selbst sieht die Sache locker: «Ein starker Auftakt ist wichtig, wie ein Stängel, an dem verschiedene Trauben hängen. Vielleicht hätten vier Bauten auch genügt, aber nun sind es eben sechs, und der Stängel wird etwas kräftiger.»

Tatsächlich interpretieren die Architekten das Korsett des Gestaltungsplans überraschend. Sie rücken den Gebäudeknick in die Mitte der Bauten. Statt Zweispänner bilden turmartige Treppenhäuser an den Gelenkstellen klare Adressen und erschliessen die Wohnungen über Laubengänge. Auch auf der anderen Seite zeigt das Haus keine klare Kante, da verwischt eine Balkonschicht die harte Grenze zwischen Haus und Grün. Das vierte und fünfte Obergeschoss springen beidseits zurück, was die Häuser verfeinert und einen Bezug zu den flachen Nachbarn herstellt, denen die Schwamendinger Ersatzneubauwelle noch bevorsteht.

Die Häuser an der Dübendorfstrasse variieren das typologische Muster: Da liegt der Knick azentrisch, wie in den Baufeldern des Gestaltungsplans vorgesehen. Die schmalen Schenkel formulieren Köpfe und drehen sich seitlich von der Strasse ab, zeigen sich dort geschlossener.



1. Obergeschoss, Haus 6.

1:400



Das Haus 6 ist ein Betonbau mit Photovoltaikfassaden.



Das kommt einerseits dem Lärmschutz entgegen, schafft andererseits aber auch einen Dialog mit den Stirnseiten der senkrecht zur Strasse stehenden Zeilen. «Das Projekt zeigt, wie Qualität nicht nur unter Konkurrenz, sondern auch im Dialog entstehen kann», sagt Gian-Marco Jenatsch, Leiter Architektur beim Amt für Städtebau und damit Geschäftsführer des Baukollegiums. Er erklärt die Verbesserungen nach der ersten Projektpräsentation im Mai 2021: In den Knicken führen die Wege nun durch die Häuser hindurch, verwebt sich die Erschliessung des Freiraums mit jener der Häuser. Die Stirnfassaden werden offener, die Längsfassaden filigraner. An den Treppentürmen wachsen Kletterpflanzen empor. Die Laubengänge rücken vor den Zimmern von den Fassaden ab, bekommen Sitznischen bei den Eingängen. Bei der zweiten Präsentation im November gab das Baukollegium grünes Licht.

#### Jeder Bauherrin ihr Konstruktionsprinzip

Boltshauser blättert durch die Präsentationsunterlagen. Prosaisch spricht er von «Vielfalt in der Einheit» und von «Bad Aibling in Schwamendingen». Damit meint er drei Forschungshäuser des Münchner Architekten Florian Nagler, die typologisch identisch, aber unterschiedlich konstruiert sind. In Schwamendingen geht es freilich nicht um empirische Vergleiche, sondern um gestalterische Abwechslung und Strategien, um Bedürfnisse unterschiedlicher Bauherrschaften zu befriedigen. Nachhaltig wollten alle sein, mit flexiblen, kompakten Grundrissen, sparsamer Haustechnik und Photovoltaik-Gründach. Die Vielfalt nennt Boltshauser nach den Strategien der Nachhaltigkeit klangvoll: Effizienz, Konsistenz und Suffizienz.

Effizienz – das meint die Bauten der Swiss Life. Diese war offen für die Mehrkosten eines Holzelementbaus, ist ansonsten aber eher konventionell unterwegs, mit hohem Standard und Komfortlüftung. Konsistenz – das meint die Bauten von CPV, der Pensionskasse von Coop, die auf eine treibhausgasarme Konstruktion aus Lehmsteinwänden und Holzdecken setzt. Suffizienz – das meint die Bauten der Habitat 8000. «Diese spart gerne CO<sub>2</sub>, aber noch lieber Geld für tiefe Mieten», sagt der Architekt, «es gibt darum keine Lüftung, keinen Unterlagsboden und kaum Verputz. Die Schotten könnten hier aber betoniert werden.»

Und dann ist da das Haus eines privaten Eigentümers ganz im Südwesten. Es ist auch Teil der ersten Etappe, aber geplant von hhplus Architekten. Typologisch ist es ein Sonderfall. Der kräftige Kopfbau ist der Auftakt des Areals und knüpft nicht an die schlanken Zeilen im Nor-

den an, sondern an die Schule und das Schwimmbad im Süden sowie die Punktbauten im Westen. Über den Gewerberäumen an der Tramstation liegen Geschosswohnungen, ansonsten geben geräumige Maisonnetten mit doppelgeschossigen Wohnbereichen und luftigen Loggien Antwort auf Boltshausers Laubengänge. Konstruktiv handelt es sich um einen umnutzbaren Stützen-Platten-Bau aus Beton mit einer Fassade aus Photovoltaik-Elementen.

Die Stiftung Einfach Wohnen hat den Wettbewerb für ihre zwei Häuser schon ausgeschrieben. Die Vorprojektpläne der ersten Etappe sind Teil der Unterlagen, und es liegt nahe, an die Strukturprinzipien anzuknüpfen. Zudem wünscht sie viel Photovoltaik, nicht nur auf dem Dach, auch an der Fassade. «Neben dem muralen Hof im Osten und dem hölzernen Hof in der Mitte könnte im Westen ein photovoltaischer Hof entstehen», sagt Patrizia Räbsamen von hhplus. Und am Ende auch ein wenig Vielfalt in der Autoreschenschaft. Zum Guten oder Schlechten. Wer weiss.

#### Die grüne Verdichtung und das Nagelhaus

Wie üblich verlangte das Baukollegium ein durchgehendes Freiraumkonzept im Rahmen der ersten Etappe. Nach der Präsentation im Mai 2021 wurden die Bäume mehr, Dächer und Vorplätze der Häuser grüner, die Durchwegung zum dichten Netz aus Quartierwegen, die quer durch das Areal führen, und Binnenwegen, die sie verbinden. Bis zur Baueingabe im Sommer gibt es noch viel zu tun. Abfall, Beleuchtung, Sitzplätze und Veloparking wollen geplant sein. Die «Heckenzimmer» brauchen eine formale Idee, konkrete Orte und vor allem Nutzungen. Daneben spricht Rita Illien von Biodiversität und Stadtnatur. «Unser Ziel sind wenig Bodenversiegelung, mehr Pflanzen, mehr Nischen für Vögel, Insekten, Kriechtiere und Nager», sagt sie. «Vielleicht spaziert dann sogar der Dachs durch die Siedlung. Wir nennen das grüne Verdichtung.»

Und während alldem, während in wenigen Jahren neun von zehn Häusern entstehen und Wiesen wilder Stadtnatur weichen, bleibt ein Häuschen stehen. Die Mieter wundern sich vielleicht, warum aus der einstigen Idee nichts wurde, das Geviert schrittweise zu entwickeln. Sie bekommen neue Nachbarn, die sich neue Wohnungen leisten können. Vielleicht wird sich die eine oder andere Passantin über das «Nagelhaus» wundern. Und vermutlich dauert es nicht lange, bis auch dieses verschwunden ist. Doch auch wenn die Umsetzung fast eine Tabula rasa ist: Ohne den langen Prozess würde die neue Struktur kaum so still an das erinnern, was dann längst vergangen ist. ●

