

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 142 (2016)  
**Heft:** 9-10: Wohnbauten : Öffnung oder Abgrenzung

**Artikel:** Wohnen an verzwickter Lage  
**Autor:** Kohne, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-632706>

### **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:** 12.01.2026

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

ÜBERBAUUNG ZWICKY SÜD, DÜBENDORF

# Wohnen an verzwickter Lage

Zwischen alten Fabrikgebäuden, Autobahn und Bahnviadukt entsteht auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky ein neues Quartier. Auf dem Baufeld E, genannt Zwicky Süd, konnten Schneider Studer Primas Architekten ihr Projekt «The Mothers of Invention» realisieren.

Text: Andreas Kohne

Im Grenzbereich von Zürich, Wallisellen und Dübendorf liegt am Ufer der Glatt das Zwicky-Areal mit seinen alten Industriebauten, in denen seit 1840 Nähfäden und Webgarne produziert wurden. 2001 wurde die Produktion ins Ausland verlagert – zurück blieben neben prägenden Bauten 24 ha Land. Für das Baufeld E übernahm 2008 die Firma Senn aus St. Gallen zusammen mit der Immobilienberatung Wüest&Partner die Projektentwicklung. Gleich zu Beginn konnte mit der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ein kompetenter Partner und Nutzer gefunden werden, der gewillt ist, einen Pionierbeitrag zur lebendigen Quartierentwicklung zu leisten. Im Wissen um den nicht einfachen Standort wurden gemeinsam klare Vorstellungen bezüglich Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erdgeschossnutzung entwickelt. Das Ziel war ambitioniert: Aus der grünen Wiese sollte ein Stück lebendige Stadt entstehen.

## «The Mothers of Invention»

Vom Projektentwickler Senn und von der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 wurde 2009 ein Studienauftrag unter fünf Teams veranstaltet. Schneider Studer Primas Architekten konnten diesen für sich entscheiden und schlugen vor, das Areal stärker in seine Umgebung einzubetten. Zusammenhängende Grünräume sollen dabei als Naherholungsraum für eine grössere Umgebung dienen und der Fussgänger- und Radweg unter dem Bahnviadukt neu als verbindender, gedeckter Strassenraum zum identitätsstiftenden Objekt im Quartier werden. Als Bebauung entwickelte das Planungsteam, abgeleitet von den bestehenden Industrie- und Fabrikbauten der ehemaligen Spinnerei Zwicky, drei Bautypen: schmale hohe Scheiben, fette Blocks und tiefe Hallen. Durch die Setzung dieser gegensätzlichen Haustypen etablierten sie eine Offenheit zum Viadukt und Bestand, gleichzeitig überzeugten sie mit einem dichten Konglomerat sowie ausreichend Flexibilität und Entwicklungspotenzial innerhalb des Areals.

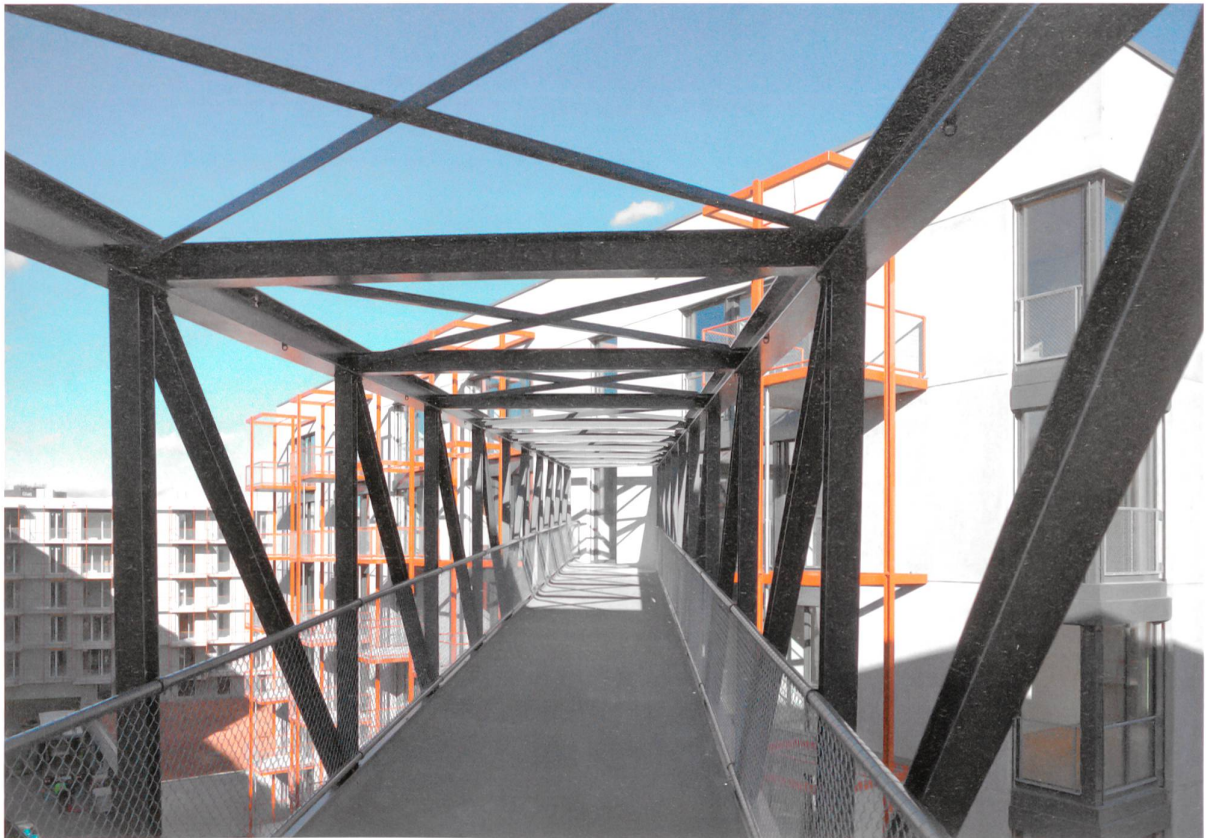
## Crux mit dem Lärm

Die optimale Verkehrserschliessung macht das Gebiet höchst attraktiv. So führt die Glattalbahn Linie 12 in wenigen Minuten zum Glattzentrum, zum Bahnhof Stettbach oder in einer Viertelstunde zum Bellevue oder Flughafen, und mit dem Auto ist man in zwei Minuten auf der A1. Handkehrum umzingeln Bahn, Autobahn und ihre Zubringer unmittelbar das Areal, und das Verkehrsrauschen ist allgegenwärtig. Bei der Überarbeitung des Studienauftrags wurde der Lärm denn auch zur grossen Herausforderung. Basierend auf computergesteuerten Berechnungen der Lärmemissionen mussten auf städtebaulicher Ebene Bauten neu gesetzt werden, um die zulässigen Werte einhalten zu können. Dabei rückten die grossen Blocks nach innen, und die schmalen, teilweise abgewinkelten Scheibenbauten umschliessen das Gelände enger und kamen



Situationsplan: Das Zwicky-Areal ist von der Glatt, einem Bahnviadukt und einer Nationalstrasse in viele Teilstücke zerschnitten.





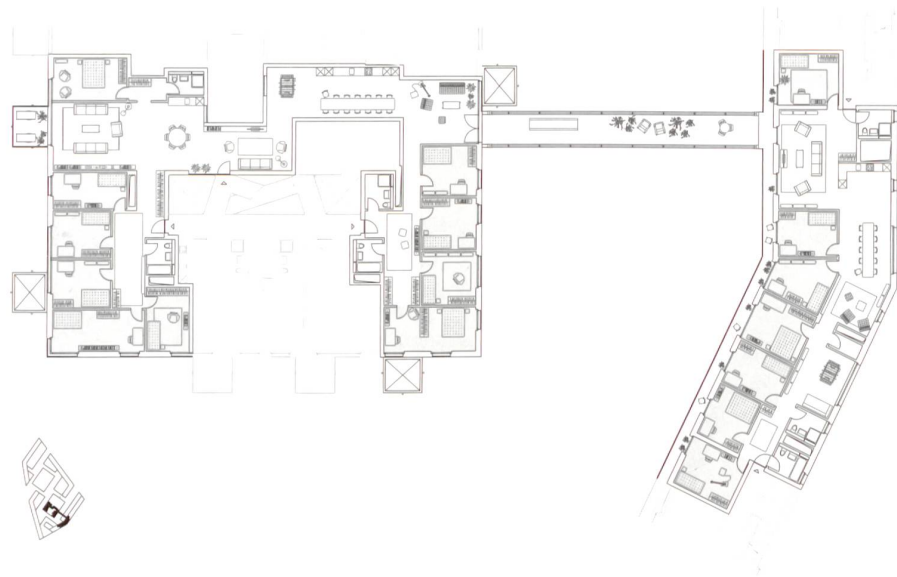
Mit den Fussgängerbrücken sollen neue Wohnformen und Nachbarschaften entstehen.



Die roten Stahlstrukturen der Balkone und Laubengänge werden in Zukunft mit Pflanzen bewachsen sein und so das Quartier begrünen.



**Links:** Die Gross-WG mit zehn Zimmern ist über einen der Stege mit einer Siebener-WG verbunden.  
**Mitte links:** im Vergleich eine normale 4 1/2-Zimmer-Wohnung und eine extrem lang gezogene 4 1/2-Zimmer-Wohnung, die komplett durch den Baukörper reicht.  
**Mitte rechts:** Das Reihenloft ist eine sehr schmale, lang gezogene, zweistöckige Mietwohnung, die in der Mitte mit einem Deckenlicht Tageslicht erhält.  
**Rechts:** Eine Gross-WG mit elf Zimmern, sieben Bädern, Aufenthaltsbereichen, Küchen und einer grossen, zentral gelegenen Terrasse. Alle Pläne im Mst. 1:500.



neu auch entlang des Viadukts zu stehen. Es entstand eine stärkere Abschottung nach aussen, wobei die ursprünglichen räumlichen Bezüge zum Industrieareal weitgehend verloren gingen oder mehrheitlich nur noch auf der Ebene des Erdgeschosses stattfinden.

### Robuste Grundstrukturen – verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten

Bei den Gebäuden wurde an den drei Grundtypen festgehalten, die sich in ihrer Kombination ideal ergänzen: Die schmalen Scheiben mit langen Terrassen und Laubengängen und fein aufgereihten Studios, Kleinwohnungen und Familienmaisonnetten bilden einen Kranz und schützen die Blocks vor Lärm. Die massigen Blocks mit Klein- und Mittelbetrieben, Ateliers und verschiedensten Wohnungen stehen für Kompaktheit, Energieeffizienz und soziale Dichte. In den Hallen, die das Erdgeschoss beleben, wird produziert, gelagert, ausgestellt, verkauft und teilweise auch gewohnt. Bereits im Studienauftrag wurde von den Architekten eine kluge Konzeption mit einfachen Strukturen für die jeweiligen Bautypen vorgeschlagen und nachgewiesen. Im Verlauf der Planung konnte innerhalb dieser Vielfalt den spezifischen Anforderungen, Nutzungswünschen und Preisvorgaben der unterschiedlichen Endnutzer und Bauherrschaften nachgekommen werden, ohne dass sich dabei das Projekt komplett veränderte.

### Lichtdurchflutete Scheiben

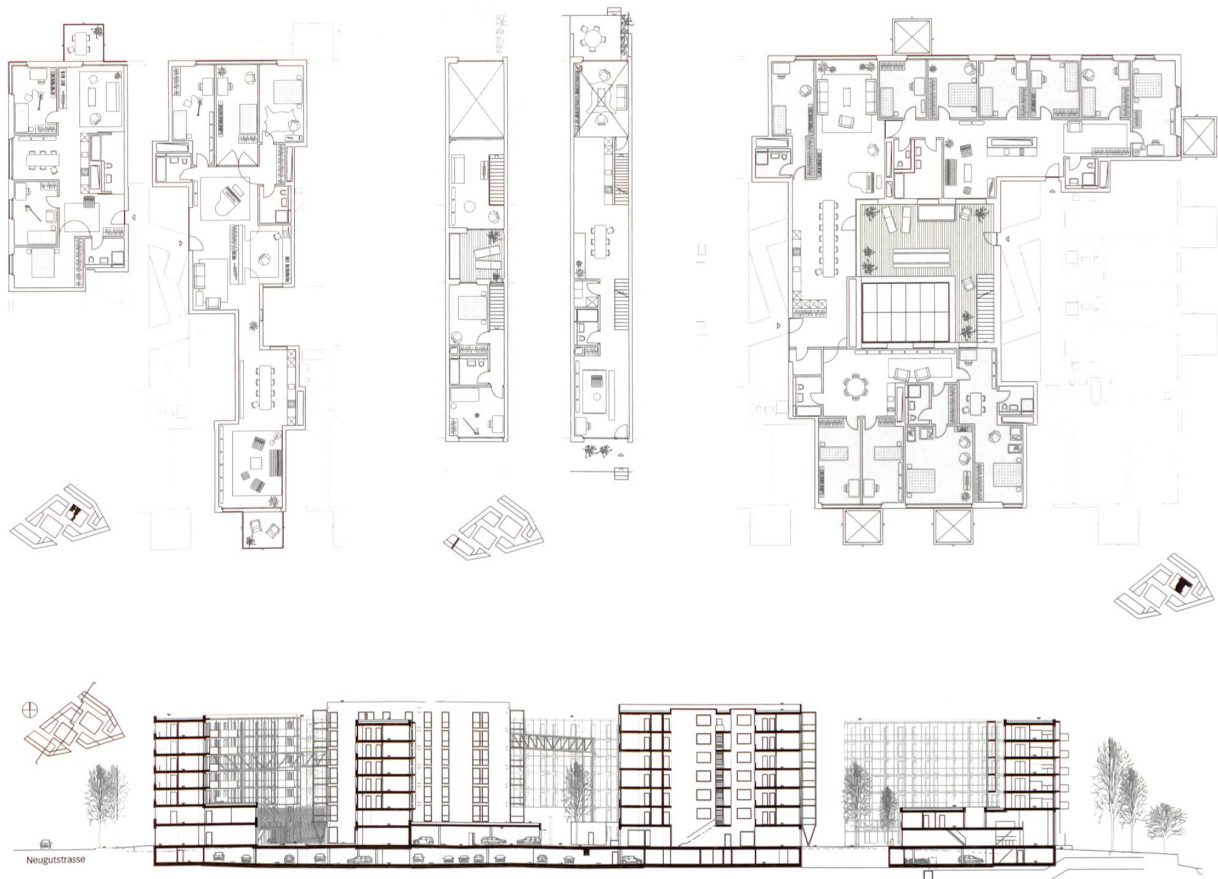
In den vier schmalen, rund 10 m tiefen Bauten sind durchgehende oder zweiseitig orientierte Wohnungen angelegt. Somit gelingt es, die Individualzimmer von der Lärmseite abzuwenden und die durchgehenden Wohn-Ess-Räume von zwei Seiten mit ausreichend Tageslicht zu versorgen. Im Süden zum Chriesbach liegen die durchgehenden Wohnungen mit einer schotten-

artigen Struktur. Die eher kleineren (2 1/2- und 3 1/2-Zimmer-)Wohnungen, die über einen Laubengang effizient erschlossen sind, bestehen aus unterschiedlich breiten Raumschichten, die sich jeweils von Fassade zu Fassade erstrecken, zweiseitig belichtet sind und in ihrer Tiefe ganz unterschiedlich bespielt werden können. Gegen die Neugutstrasse und das Bahnviadukt befinden sich die eher grösseren (3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-)Wohnungen, die direkt über innenliegende Treppenhäuser erschlossen werden. Bei diesen zweiseitig orientierten Wohnungen liegen sämtliche Individualzimmer zum hofartigen Aussenraum. Je nach Ausrichtung ist der Wohnraum ebenfalls zum Hofraum oder zur lauterer Ostseite hin orientiert. Zusammen mit dem Essbereich und der offenen Küche entsteht ein durchgehender, abgewinkelter Wohn-Ess-Raum, der die beiden Seiten jeweils miteinander verbindet.

Die rötlich eingefärbten Stahlstrukturen der Laubengang- und Balkonkonstruktionen verleihen der Anlage einen industriellen Charakter und werden in Zukunft mit Pflanzen überwachsen sein. An zwei Stellen werden sie zu Brückenterrassen, die zum benachbarten Gebäude hinüberspannen und neue Wohnformen und Nachbarschaften evozieren. Eine Idee, die bereits im Studienauftrag vorgeschlagen wurde und letztlich dank der innovativen Weiterverwendung und durch Recycling der beiden provisorischen Fussgängerbrücken der Escher-Wyss-Platz-Baustelle im Rahmen der Kosten realisiert werden konnte.

### Massige Blocks mit Atrien und Höfen

Die beiden grossen Blocks im Zentrum erinnern spontan mit ihren Abmessungen von rund 30×40 m eher an effiziente Bürobauten. Die strukturelle Grundkonzeption der Architekten erlaubt, dass in diesen tiefen Häusern Schule, Klein- und Mittelbetriebe sowie Wohnungen möglich sind. Als Reaktion auf die grosse Bautiefe



Schnitt im Mst. 1:1200.



Auf dem **Baufeld E** des **Zwicky-Areals** haben Kraftwerk1, Pensimo und Swiss Life mit Senn Resources AG den Stadtbaustein **Zwicky Süd** realisiert. Mst. 1:1500.





**Oben:** Blick in die 3.5-Zimmer-Wohnung im Haus 6.  
Durch das Fenster sieht man einen der Verbindungsstege.  
**Unten:** Aufenthaltsraum der Siebener-WG im Haus 4.

## Flache Hallen

Der Hallentypus vermittelt zwischen den hohen Bauten und dem Erdgeschoss. Die ein- bis zweigeschossigen Hallen sind als grosse, zusammenhängende Bauten an die Scheiben herangeschoben und dienen als Werkstätten, Manufakturen, Ateliers oder Veloparking und die Dächer als Terrassen. Die Hallenwohnungen sind schmale Maisonettewohnungen. Mit einem zweigeschossigen Bereich, entweder an der Fassade oder in der Mitte der Wohnung, wird die grosse Bautiefe von 27 m kompensiert und Licht ins Gebäudeinnere gebracht. Im Obergeschoss verfügt jede Einheit über einen privaten Patio, von wo mit einem Oberlicht wiederum Licht ins Erdgeschoss gebracht wird. So entsteht gewissermassen der Charme eines Reihenhauses in Verbindung mit der Flexibilität von urbanen Lofts.

Mit der Überbauung Zwicky-Süd ist im Schnittpunkt der Peripherien Dübendorf und Wallisellen ein neues Stück Stadt entstanden, das heute nach aussen eher verschlossen und abweisend daherkommt. Im Gegensatz zu anderen Wohnsiedlungen findet sich aber im dichten Innern der Bebauung eine Vielzahl von erfrischenden Ansätzen bezüglich der Vorstellung von Stadtleben und des Wohnens und Zusammenlebens. Zum Schluss bleibt die Frage, zu welcher Stadt dieses neue Quartier längerfristig gehören wird. Oder bleibt es eine Art Insel oder Oase in der Agglomeration an der Linie der Glattalbahn? •

Andreas Kohne, dipl. Architekt ETH SIA und Oberassistent bei Prof. Andrea Deplazes, ETH Zürich; mail@andreaskohne.ch

wurden den Bauten jeweils zwei Erschliessungshöfe und ein Lichthof einbeschrieben. Beim südwestlichen Block (Haus 3) der Pensimo wurden die drei Höfe letztendlich zu zwei grösseren zusammengelegt und miteinander verbunden. Die preisgünstigen und knapp geschnittenen Familienwohnungen sind nach aussen orientiert und entlang der Fassade angeordnet, wobei sich der Wohn-Ess-Raum jeweils zum innenliegenden Hof erstreckt und über diesen zusätzlich belichtet wird. Demgegenüber wurde beim anderen Block (Haus 5) der Baugenossenschaft Kraftwerk1 an den beiden Erschliessungshöfen und dem Belichtungsatrium festgehalten. Aus dieser Konstellation lassen sich ganz unterschiedliche und überraschende Wohnungen ableiten, beispielsweise die 170 m<sup>2</sup> grosse 4 ½-Zimmer-Wohnung, die sich über die gesamte Bautiefe von 31 m erstreckt und über den eher knappen Lichthof belichtet wird, oder die 13 ½-Zimmer-Wohnung, eine Art Mischung aus Clusterwohnung und klassischer WG. Dazwischen liegen immer wieder sogenannte Wohnraumerweiterungen, die als Atelier oder Bibliothek nutzbar sind.



**Bauherrschaft**  
Teilbereich A (Haus 4, 5, 6):  
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich  
Teilbereich B (Haus 2):  
Anlagestiftung Turidomus (Pensimo), Zürich  
Teilbereich B (Haus 3):  
Anlagestiftung Adimora (Pensimo), Zürich  
Teilbereich C (Haus 1):  
Anlagestiftung Swiss Life (Swiss Life), Zürich

**Architektur**  
Schneider Studer Primas Architekten, Zürich

**Projektentwicklung**  
Senn Resources, St. Gallen  
Wüest & Partner, Zürich

**Totalunternehmung**  
Senn Resources, St. Gallen

**Landschaftsarchitektur**  
Lorenz Eugster  
Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

**Kunst und Bau**  
Gabi Deutsch, Zürich

**Tragwerkplanung**  
Schällibaum, Herisau

**Haustechnikplanung**  
Amstein + Walthert, St. Gallen/Zürich

**Bauphysik**  
Kopitis, Wohlen

**Lärmschutz**  
Ernst Basler + Partner, Zürich

**Thermofassade**  
Peter Bausysteme, Niederhasli