

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 95 (2008)  
**Heft:** 3: Archaismen = Archäismes = Archaisms

**Artikel:** Wetzikons Mitte : Zentrum Kirchgasse von Max Dudler  
**Autor:** Lüthi, Sonja  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130781>

#### 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:** 09.01.2026

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



Bild: Walter Mai

## Wetzikons Mitte

Zentrum Kirchgasse von Max Dudler

Pläne und ausführliche Dokumentation im werkmaterial dieses Heftes.

Einen Bau zu besprechen, der bereits drei Jahre alt ist, mag ungewohnt sein. Allerdings lässt sich die Anziehungskraft eines Gebäudes erst im Verlauf der Zeit überprüfen. Im Fall des «Zentrums Kirchgasse» in Wetzikon ist dies von besonderer Bedeutung, denn das «grosse Haus» mit einer Mischnutzung aus Ladenflächen, Büros und Wohnungen sollte dem Ort zu dem Zentrum verhelfen, das ihm bis anhin gefehlt hatte.

### Vom Dorf zu Vorstadt

Die Gemeinde Wetzikon im Zürcher Oberland liegt an malerischer Lage zwischen dem Pfäffikersee und den grünen Hängen des Bachtel. Sanfte Hügelzüge, Moore und alte Industriebauten verleihen der Region eine ländlich-verschlafene Romantik. Das Summen von Verkehrsschneisen und grossen Produktionsstätten bilden darin Brüche, die der Region den typischen Vorstadtcharakter verleihen – weder Stadt noch Land. Seit dem guten S-Bahnanschluss nach Zürich entsteht hier eine neue Wohnsiedlung nach der anderen. Einen alten Kern, der der Gemeinde bei ihrer Wandlung zur Vorstadt als Charakteristikum geblieben wäre, sucht man vergebens. Die gestreckte Siedlungs-

struktur entlang der «längsten Bahnhofsstrasse Europas» ist aus sechs Dörfern hervorgegangen und bis heute eine zerfleckte Ansammlung von Häusern geblieben. Das Nächstliegende – nämlich eine Verdichtung beim Bahnhof – wurde wegen der regionalen Durchfahrtsachse behindert. Eine umfassende Planung hat sich hier nie durchsetzen können. Wetzikon ist im Wesen einfach «geschehen».

Die Vorgeschichte des Zentrum Kirchgasse liest sich nicht viel anders: Nicht die Gemeinde setzte mit einem Planungswettbewerb zu einer umfassenden Zentrumsplanung an, der Grossverteiler Coop beschloss, sein sperriges Beton-Provisorium durch einen ansprechenden Neubau zu ersetzen. Für die Erstellung des Projekts beauftragte Coop die Generalunternehmung Halter, die über persönliche Kontakte das Architekturbüro Max Dudler für die Planung engagierte. Nach der Vorprojektierung und dem bewilligten Gestaltungsplan konnte schliesslich die Credit Suisse als Investorin und Bauherrin gewonnen werden.

### Toleranz durch Regelhaftigkeit

Das frühere Coop-Grundstück liegt im Verwaltungs- und Einkaufsgebiet Oberwetzikon, im Eck zwischen Bahnhof- und Usterstrasse. Vis-à-vis steht die reformierte Kirche, und rundherum bilden Mehrfamilienhäuser, Büroblöcke und wenige historische Bauten ein zusammenhangloses Gefüge bar jeglicher Hierarchie. Nichts beherrscht den Ort so sehr wie der Verkehr: Die Kirche aus

dem 19. Jahrhundert steht mittlerweile auf einer Verkehrsinsel, und wegen eines Kreisels musste das Grundstück für den Neubau nachträglich beschnitten werden. Da fast alle grösseren Strassen in Wetzikon dem Kanton gehören, hat die Gemeinde in Sachen Verkehrsplanung nur wenig Befugnisse. Trotz ihres geringen Einflusses verband die Gemeinde mit dem Zentrum Kirchgasse grosse Hoffnungen. Der Bau sollte einen urbanen Akzent setzen, eine Verdichtung nach sich ziehen und schliesslich die Bildung eines städtischen Zentrums herbeiführen. Die Wahl des urban ausgerichteten Architekturbüros Max Dudler schien dieser Vision zu entsprechen.

Tatsächlich wirkt der Neubau – eine Mischung aus klassischem Palazzo und rationalistischem Monument – als städtisches Zeichen. Ein «Ufo aus Berlin», wie die Zeitschrift «tec21» kurz nach der Fertigstellung titelte, ist er allerdings nicht. Der Massstab des «grossen Hauses» ist dem Ort angepasst und auch der Bezug zum Umfeld ist gegeben. Innerhalb der charakterlosen Vielfalt bildet der Bau einen in sich stimmigen Ruhepol, der nur die Kirche baulich direkt einbezieht. Das genügt. Der Komplex besteht aus drei länglichen Baukörpern, die windmühlenartig um einen Innenhof angelegt sind und in einem gemeinsamen Sockel zur Grossform zusammenfinden. Der nördliche Riegel, um ein Geschoss herabgesetzt, weist direkt auf die Kirche, der Hof und der Haupteingang sind zur Kirche hin ausgerichtet. Auch in der Materialisierung in Sandstein erweist der Bau der Kirche Reverenz. Vom Strassenraum aus führt eine Freitreppe zur grosszügigen Eingangshalle mit dem Zugang zum Coop und einer Rolltreppe ins erste Obergeschoss. Um den Innenhof herum und hinter einer arkadenähnlichen Flanierzone liegen hier weitere Gewerbeböden. Das zweite bis vierte Obergeschoss ist den Wohnungen vorbehalten. Von 1,5-Zimmer-Wohnungen bis zu Maisonettewohnungen mit 5,5 Zimmern sind alle Grössen vertreten. Die Grundrisse werden durch einen zentralen Küchen-Bad-Kern gegliedert, um den herum sich der offene Wohn- und Essraum entfaltet. Strukturell basiert der Bau auf

einem Stützenraster, der die Anforderungen der beiden Parkergeschosse, der Wohnungen sowie der Flächenoptimierung pragmatisch auf einen Nenner bringt. Zusammen mit dem Format der Sandsteinblöcke bildet es das straffe Regelsystem des Entwurfs. Die Fenster im Erdgeschoss sind gross, quadratisch und fassadenbündig angeschlagen, die Fenster der Obergeschosse dagegen als schmale, strukturelle Öffnungen gestaltet. Durch die zurückversetzte Lage der Scheiben und verdeckte Rahmen erscheinen sie als abstrakte Schlitze. Ihr strenger Rhythmus wird an einzelnen Stellen durch Loggien durchbrochen, deren symmetrische Anordnung dem Bau eine gewisse Monumentalität und Gesetztheit verleiht. Von der Gestaltung der Briefkästen über die Lüftungsgitter bis hin zu den Hausnummern scheint nichts den Entwerfern entglitten zu sein. Aber auch der knallige Coop-Schriftzug und die Werbetafeln, die in einem abweichenden Format auf die Fenster montiert wurden, schwächen die Ausdrucksstärke des Baus nicht. Statt dass die Spuren des Gebrauchs als Störungen wirken würden, werden sie gerade aus der Regelhaftigkeit heraus toleriert.

### Am Markt vorbei

Mit dem Neubau hat Oberwetikon ein Stück klarer Architektur erhalten, das im Zusammenspiel mit der Kirche einen gebührenden Auftakt für die geplante Zentrumsbildung schafft – allerdings ist das Gebäude heute nur spärlich belebt. Die Gewerbeflächen im Obergeschoss sind zwar zu rund 80 Prozent belegt, doch ein grosser Flächenanteil wird von den Showrooms eines Küchenverkäufers besetzt, so dass der Innenhof vor allem als Lichthof der Wohnungen dient. Von den insgesamt 35 Wohnungen ist nur die Hälfte belegt. Das Bistro auf der Galerie mit Blick in die Eingangshalle gilt als beliebter Seniorentreff, mehr aber nicht. Auf die Besucherzahlen des Coops wirken sich der benachbarte Oberlandmarkt und das Einkaufszentrum Hinwil lähmend aus, umso mehr, als der neue Coop kein Non-Food-Angebot mehr betreibt. Bestrebungen der Gemeinde, die oberen Flächen ebenfalls an den Grossverteiler zu vermieten, um darin einen Interdiscount oder eine Import-Parfümerie unterzubringen, scheiterten. Zu wenig entsprach die Architektur den Vorstellungen eines «Einkaufstempels».

Auch bei den Wohnungen wurde letztlich am Markt vorbei geplant: Von den insgesamt 35 Wohnungen sind 24 4,5 oder 5,5 Zimmer gross, doch der Standort und die Gebäudeanordnung sind für Familien kaum geeignet. Die allseitige Einsehbarkeit der Wohnungen, die vielen Fenster und wenigen Wände, die die Möblierung erschweren, und nicht zuletzt auch gewöhnungsbedürftige Details wie die knallroten Küchen-Bad-Boxen gelten als weitere Problemkriterien.

Ende April plant die Gemeinde, ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung zu verabschieden. Die Bildung eines städtischen Zentrums in Oberwetikon mit attraktiven Läden und kulturellen Angeboten zählt dabei zu den wichtigsten Zielen. Die erhoffte Wirkung des Zentrums Kirchgasse als Magnet und Katalysator für diese Entwicklung ist leider ausgeblieben.

Sonja Lüthi



Bilder: Christina Möller

# Wohn- und Geschäftshaus «Kirchgasse» Wetzikon, ZH

**Standort:** Kirchgasse 4, Usterstrasse 17 + 19, Tödistrasse 3+5,  
8620 Wetzikon

**Bauherrschaft:** Credit Suisse, Asset Management, Zürich

**Projektentwicklung:** Halter AG Zürich

**Architekt:** Max Dudler, Zürich

Mitarbeit Entwurf: Ulrich Brinkmann, Martin Puppel;  
Mitarbeit Ausführung: Martin Puppel (Projektleiter), Donatella  
Cugini, René Salzmann, Sigi Stucky, Gaudenz Zindel, Mark van Kleef

**Bauingenieur:** Walther Mory Maier AG, Münchenstein  
M. Wiesendanger AG, Wetzikon

**Spezialisten:** Elektroingenieur: R&B Engineering AG, Zürich

**Gebäudetechnik:** Huustechnik Rechberger AG, Zürich

**Fassadenplanung:** GKP Fassadentechnik AG, Reto Gloor, Aadorf

**Bauphysik/Akustik:** Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

**Raumplanung:** Planpartner AG, Zürich



Situation



## Projektinformation

Im Zentrum von Wetzikon (Zone ZA mit Gestaltungsplanpflicht) entstand als Gegenüber zur alten Kirche ein neuer Gebäudekomplex mit Arbeits-, Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten. Ziel war es, die Zusammenhangslosigkeit aufzuheben und an dieser Stelle einen markanten städtischen Ort zu schaffen. Das Gebäudeensemble setzt einen neuen baulichen Massstab für die städtische Gemeinde. Das städtebauliche Konzept zielt nicht auf die Wiederholung von «Baukörpern», sondern auf die Abfolge von inhaltlich und visuell ineinandergrifenden Teilen zu einem signifikanten Bauwerk. Ein «grüner Platz», ein weiter Hof bildet das wichtigste städtebauliche Element dieses Ensembles. Durch die differenzierte architektoni-

sche Umsetzung der funktionalen Bedingungen entstand eine kräftige Hausfigur. Im zweigeschossigen Sockel sind, über eine grosszügige Eingangshalle erschlossen, die Einkaufsflächen untergebracht. Darüber entwickeln sich in drei eigenständigen Volumen die Wohn- geschosse. Die Wohnungen sind jeweils um freistehende, rote Küchenkerne herum organisiert.

## Raumprogramm

EG, 1. OG; Büro- und Ladenfläche inkl. COOP: 4 800 m<sup>2</sup>  
2. bis 4. OG; Wohnungen: 35 Wohnungen  
2 Untergeschosse: 160 Parkplätze



Bild: Walter Mair

**Konstruktion**

Tragstruktur in Stahlbeton, Fassade aus Sandstein

**Projektorganisation**

Vorstudien: Urs Nüesch, Scherzenbach; Max Dudler, Zürich

Gestaltungsplanverfahren: Halter AG Zürich

Vorprojekt, Projekt und Ausführungsplanung: Max Dudler, Zürich

Generalunternehmung: Halter AG Zürich

**Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416***Grundstück:*

GSF	Grundstücksfläche	7 634 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	3 800 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	3 834 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	3 834 m <sup>2</sup>

*Gebäude:*

GV	Gebäudevolumen SIA 416 GV	80 000 m <sup>3</sup>
----	---------------------------	-----------------------

**Kostenkennwerte in CHF**

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	327.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	1280.–
4	Zürcher Baukostenindex (04/1998=100) 04/2006	110

**Bautermine**

*Gestaltungsplan:* 2000–2002

*Planungsbeginn:* Juni 2002

*Baubeginn:* Oktober 2002

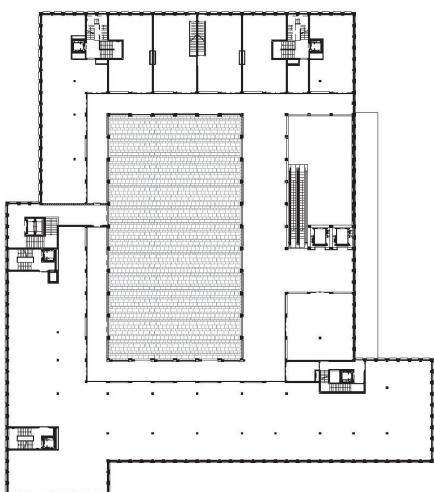
*Bezug:* ab November 2004

*Bauzeit:* 22 Monate

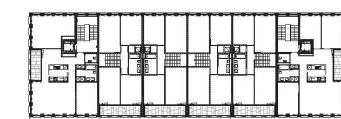
Siehe auch Beitrag in wbw 3 | 2008, S. 58



Bilder Christian Möller

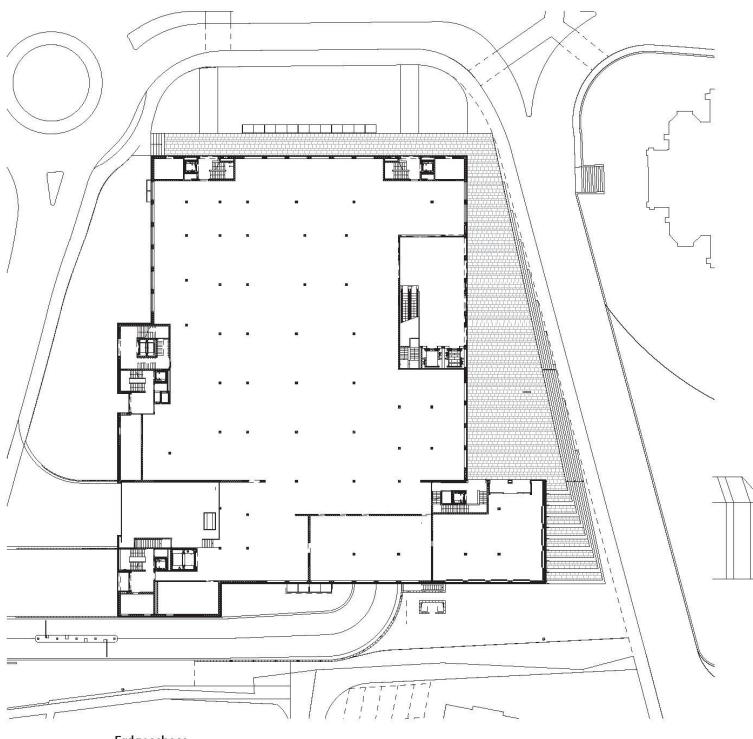


1. Obergeschoss

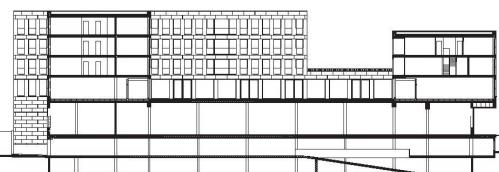


3. Obergeschoss

0 5 10



Erdgeschoss



Schnitt



**Kurzbeschrieb Fenster, Aussentüren und Fassaden**  
Fenster in Holz-Metall, Systemlight (1.OG bis 4.OG)

Systembeschrieb: Rahmen und Rahmenverbreiterungen in Holz (Fichte). Flügel, Stulp und Kämpfer in Holz mit Alu-Profilen abgedeckt. Aluprofil scharfkantig. Tiefe reduziert ca. 11 mm. Wetterschenkel unten mit ca. 80 mm Ausladung, abgestimmt mit den Führungssprofilen der Storen. Holzrahmen tauchgrundiert, Sichtflächen innen mit Fertiganstrich 2-fach (weiss, im 1.OG Eisenglimmer, dunkelgrau). Alu-Oberflächen pulverbeschichtet (Eisenglimmer, dunkelgrau).

**Fenster- und Türtypen**

Fenster 1.OG: 1-flügig, nur zum Kippen RWA 0.138 m<sup>2</sup> manuell. Fensterbrüstung H = 40 cm mit Rahmenverbreiterung. Fenster 2.–4.OG: 1-flügig zum Drehen und Kippen. Treppenhausfenster: 1-flügig zum Kippen. Ohne Store. Aussen mit umlaufender Zarge analog den Führungssprofilen der Storen. Balkonfenster Festverglasung. Balkonfenster Flügeltür

**Sonnenstoren**

Anwendung: Fenster 1.OG bis 4.OG, ohne: Innenhof. 1.OG, Treppenhausfenster.

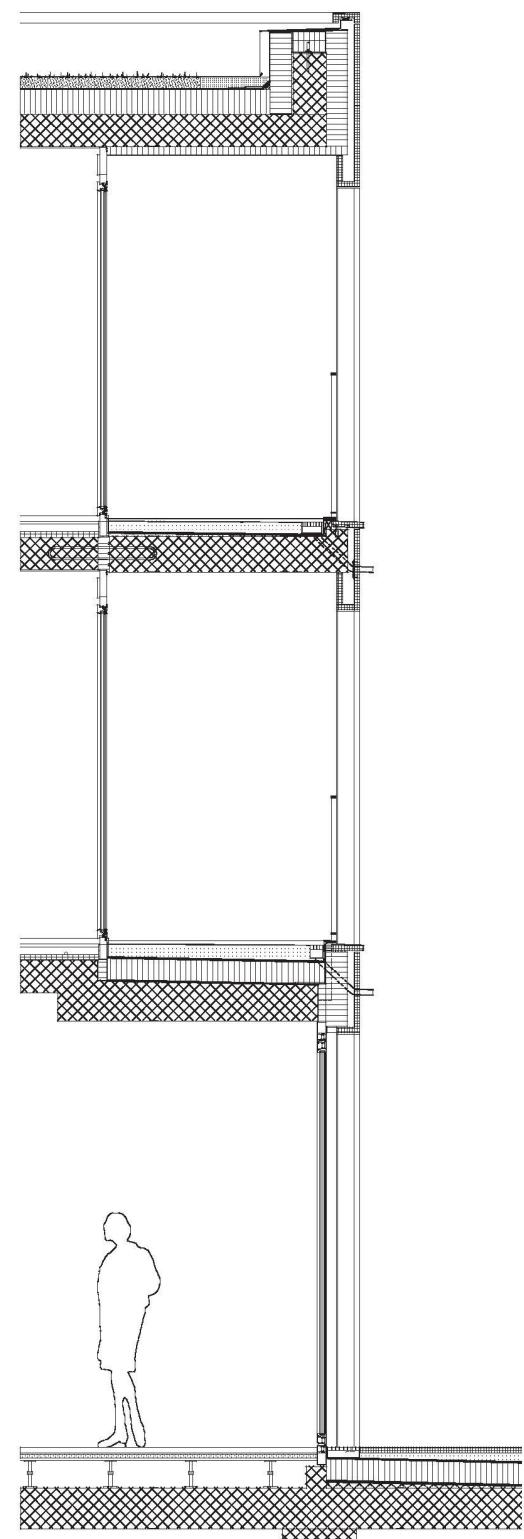
Systembeschrieb: Senkrechte Fenstermarkise mit seitlichen Führungen. Seitliche Führungen aus neuem speziell angefertigtem Aluprofil, ca. 25 x 80 mm. Im aufgezogenen Zustand bildet die Unterseite des Fallrohrs einen sauberen Abschluss des Storen kastens. Oberflächen pulverbeschichtet (Eisenglimmer dunkelgrau). Betätigung von innen mit Handkurbel. Behang mit Acryl-Stoff, unifarbig. Die Revisionsöffnung unten beträgt 80 mm.

**Geländer bei den Loggien**

Systembeschrieb: Staketengeländer mit umlaufendem Rahmen, aus Vierkantstahl 40/15 mm scharfkantig. Schweißnähte zurückgeschliffen. Verdeckt liegende Montage. Oberflächen pulverbeschichtet (Eisenglimmer dunkelgrau).

**Wasserspeier bei den Loggien**

Wasserspeier rechteckiges Metallrohr 8/4 cm scharfkantig, Oberfläche pulverbeschichtet Eisenglimmer anthrazit, Auskragung 10 cm. Der Speier wird bereits im Werk an den Kunstein montiert. Vor Ort wird das Ablaufrohr an den fixen Speier (von hinten) angeschlossen.



Querschnitt Loggia 0 1 2