

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 97 (2010)
Heft: 5: Eleganz = Elégance = Elegance

Artikel: Urban dörflich : Wohnsiedlung in Hinwil von Jäger Zäh Architekten
Autor: Joanelly, Tibor
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-144761>

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: 07.02.2026

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



Hinwil: «Zerfliessender» Baukörper am Siedlungsplatz



«Befreiter» Grundriss im Wohnzimmer

Urban dörflich

**Wohnsiedlung in Hinwil von
Jäger Zäh Architekten**

Pläne und Projektdaten siehe werk-material

Das im Zürcher Oberland gelegene Hinwil ist in seiner Identität noch immer stark ländlich geprägt – mit der ehemaligen Traktorenfabrik der Firma Bührer war diese Befindlichkeit aber bereits früh in der Moderne verankert worden. Die Verbundenheit gleichzeitig zu Agrarproduktion und Industrie findet auch heute ein Fortleben: Der in aller Welt bekannte Formel-1-Rennstall von Peter Sauber profitierte von vorhandenen Ressourcen und Wissen aus der Maschinenindustrie und fand in der nahe liegenden Natur genug Lebensqualität für ein anspruchsvolles internationales Kader. Die Kehrseite dieser Assemblage äussert sich in den Folgen des Wachstums: Die Bebauung greift in die Landschaft aus und befördert eine Siedlungs-Architektur, die mit ländlichem Gestus urbane Lebensformen verbreitet.

Neuer Typus

Wenn Architekten hier Anspruchsvolles hinzufügen möchten, so präsentiert sich ihnen die Aufgabe als eine doppelt schwierige: Zum einen gilt es, der ökonomisch wie ökologisch motivierten Forderung nach einer baulichen Verdichtung Rechnung zu tragen, und zum anderen soll dies in besagtem mentalem Umfeld Identität stiftend geschehen.

Unter den Ansprüchen von Kostendruck, Landknappheit und vorausgesetzter hoher Mobilität lässt sich eine Siedlung mittlerer Grösse allgemein gesagt auf ein relativ einfaches Programm reduzieren: An eine Tiefgarage angedockt werden

zwei- oder mehrspännige drei- bis viergeschossige, möglichst kompakte Baukörper. Der entstehende Zwischenraum über der Tiefgarage dient der fußläufigen Erschliessung und soll als Aufenthaltsort einer in den seltensten Fällen spezialisierten Gemeinschaft gewisse «siedlungsdiagrammatische» Qualitäten aufweisen. Die aus den Dimensionen der Tiefgarage ableitbare relative Beengtheit des Aussenraums zwischen den Häusern muss mit architektonischen Mitteln kompensiert werden. Diesem «generischen» Layout kommt zu Gute, dass ein Raum entsteht, der irgendwo zwischen Dorf und Stadt verortbar ist, und dass die Gesamtheit von Tiefgarage, Gebäude und Aussenraum bei vertieftem entwerfendem Interesse allgemeine Gültigkeit im Sinne einer neu entstehenden Typologie hat. Dieses System zum ersten Mal architektonisch ausgebeutet haben EM2N mit ihrer Siedlung Hegianwandweg in Zürich (werk, bauen + wohnen 1|2004).

In Hinwil gelang es Jäger Zäh Architekten, dem lang gezogenen Siedlungsplatz zwischen den Häusern eine spezifische, urban-dörflich anmutende Atmosphäre zu verleihen. Die einzelnen Baukörper wurden bezüglich der Längsachse in einer melodisch anmutenden Komposition leicht gegeneinander versetzt und die Tiefgarage entsprechend der oberirdischen Disposition in einzelne, zur Mittelachse verschobene Segmente unterteilt. Darüber wurde ein asphaltierter und mittels niedriger Betonmauern in Längsrichtung strukturierter Platz eingerichtet, der als eine Art Rückgrat zwischen den Gebäuden liegt und diese über kurze Wegstücke an sich bindet. Die einzelnen Häuser selber sind bis auf diese Zugänge von Wiese umschlossen. Mit den weiteren Landschaftselementen wie Hecken, hochstämmigen Bäumen und Einfriedungen erinnert die ganze Anlage an eine bäuerliche Hofstatt. Über die Grösse der Vo-

lumen und entsprechende Nähe der Gebäude und Wohnungen wird hingegen ein Eindruck von Urbanität vermittelt. Man kann sich sehr gut vorstellen, wie dieser innere Siedlungsplatz durch Kinder bevölkert wird – und vielleicht kommt man(n) nach der Arbeit noch auf einen Schwatz hierher. Der Raum ist anspruchsvoll gestaltet, aber ohne Anspruch programmiert – diese Offenheit dürfte den sozialen Bedürfnissen der mittelständischen Bewohnerschaft ziemlich gut entsprechen.

Architektonischer Mehrwert

Die einzelnen Häuser tragen der baulichen Dichte Rechnung und sind als Zweispänner so konzipiert, dass über die Geschosse verschieden ausgerichtete und eingetiefe Balkone eine gewisse Privatheit ermöglichen. Die loggiartigen Einsprünge sind eine Folge der Berechnungsweise der Ausnutzung über die Baumasse: Erfolgt der Einschnitt in das Volumen nur bis zu einer Tiefe der halben lichten Geschoss Höhe, so muss kein Aussenraumvolumen an die Baumasse verschenkt werden. Im Innern führt diese Disposition zu Wohnzimmern mit Raumproportionen, bei denen die einspringenden Balkone sowohl an den langen wie an den kurzen Seiten sinnvoll platziert werden konnten. Eine weitere Konsequenz war, dass die Küchenkombinationen auf einem Geschoss in jeder Wohnung an einer anderen Stelle geplant wurden (was zudem die Symmetrie der Zweispänner an der Südseite bricht). Die Balkone deuten in den Wohnräumen verschiedene Raumzonen an und sorgen über die Geschosse dafür, dass die Wohnungen individueller erscheinen. Das Wohnzimmer wird als aufgebrochene Kammer, mit in modernistischem Sinne befreitem, «liberalisiertem» Grundriss erlebt.

Um Behindertengängigkeit und Wasserdichtigkeit bei den Balkonen im Bereich des zurück-

springenden Dämmperimeters zu gewährleisten, musste ein hoher konstruktiver Aufwand betrieben werden, was sich wiederum an anderer Stelle des Entwurfs auswirkte – denn von der gängigen Bauweise abweichende architektonische «Optimierungen» erzeugen allgemein Mehrkosten: Wenn diese höher ausfallen, so muss umgekehrt über die ganze Siedlung mehr Nutzfläche zum selben Preis angeboten werden. So muten im Grundriss die abgewinkelten Stichgänge zu den Zimmern vor allem ökonomisch motiviert und eng an, auch wenn man dem entgegen kann, dass mit grosszügig bemessener Verkehrsfläche nicht viel verkaufbare Lebensqualität zu gewinnen ist.

«Identität» und «Urbanität»

Mit der in Bändern durchlaufenden Fassadenverkleidung aus Glasfaser wurde eine vereinheitlichende gestalterische Wirkung erzielt, aber auch die konstruktiv schwierige Stelle am Übergang von Fassade und oben isolierter Balkonplatte gemeistert: Hinter den gemusterten Platten konnten alle für die Gewährleistung der Wasserdichtigkeit notwendigen Anschlüsse geschickt verborgen werden. Die horizontale Gliederung der Fassaden ist ein Gestaltungsmittel, das – bei Bürogebäuden in den Sechzigerjahren und unter vergleichbarem Kostendruck gerne angewandt – über die letzten Jahre im Wohnungsbau Karriere gemacht hat. Die typischen gestalterischen Konsequenzen von Bauvorschriften und verschiedenen Nutzungsanforderungen – wie einer Einbindung des Attikageschosses, das Einhalten der Brüstungshöhe oder

das Berücksichtigen von variablen Wandabständen und Öffnungsarten – lassen sich allgemein mittels horizontaler Bänder sehr gut vereinheitlichen. Diese Wirkung wird in der hier besprochenen Siedlung durch die zentrifugal auseinanderstrebenden Balkone jedoch hintertrieben, was dafür einem einheitlichen Gesamterscheinungsbild zu Gute kommt. Durch das «Zerfließen» der Baukörper in den Raum wird dieser visuell geklammert, was die Identität der gesamten Siedlung stärkt. «Identität» wird somit hergestellt über eine forcierte gegenseitige architektonische Bezugnahme der einzelnen Baukörper – ein Verfahren das man in der hier realisierten Dichte urban nennen kann, da es an die Stelle einer gewachsenen oder stilistischen Einheitlichkeit tritt (wie sie für historische Siedlungsformen typisch ist). Dass das Wort «Urbanität» vieldeutig ist und sich entsprechend für die Vermarktung eignet, und dass sich ein stimmiges Gesamtbild damit sehr gut kommunizieren lässt, sei nur am Rande vermerkt.

Der beschriebene Typus kann sowohl auf der «städtbaulichen» Ebene, auf derjenigen des Grundrisses, wie auch auf der Ebene der Bilder als eigenständig und neu bezeichnet werden. Denn er ist der bauliche Ausdruck all dessen, was die Widersprüche nicht nur unserer baulichen Umwelt, sondern auch die ihrer Rezeption und Vermarktung ausmacht: Land und Stadt, Agrarwirtschaft und Industrie (oder Dienstleistung), Dichte und Aussicht ins Grüne, Wohnwert und Rendite.

Tibor Joanelly

Klinker-Textil

Wohnüberbauung Ziegelei-Areal Pfungen von Burkard Meyer Architekten BSA

Pläne und Projektdaten siehe werk-material

Leicht erhöht über der Tössebene, unmittelbar angrenzend an die grosse Lehmguppe beim Bahnhof Pfungen-Nefenbach, liegt das rund 40000 m² grosse Fabrikareal der Keller AG Ziegeleien. Im Laufe der über hundertjährigen Geschichte der Ziegelei wurde das Areal mit Produktions- und Lagerhallen dicht überbaut, wobei die Altbauten fortwährend durch Neubauten ersetzt wurden. Sichtbackstein prägt die Fabrik anlage mit den streng orthogonal angeordneten mehrgeschossigen Bauten. Nach Einstellung der Produktion in Pfungen erarbeiteten Burkard Meyer Architekten einen Gestaltungsplan, der im Herbst 2005 in Kraft gesetzt wurde. Der Plan sieht die schrittweise Transformation der Fabrik anlage in eine durchmischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten vor. Wo es die Bausubstanz zulässt, werden die bestehenden Gebäude umgenutzt.

In einem ersten Schritt wird das Fabrikareal an seinem westlichen Rand auf einem bisher locker bebauten Grundstück um Wohnbauten erweitert. Die erste Etappe sieht vier Häuser mit 30 Geschosswohnungen vor; in einer zweiten Etappe soll eine Zeile von neun Reiheneinfamilienhäusern gebaut werden. Die Reihenhäuser weichen von der Geometrie der Fabrikbauten ab und übernehmen

UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

CAS-UFAI
CERTIFICATE OF ADVANCED STUDIES

www.bauprozess.arch.ethz.ch
Anmeldeschluss: 30. Juni 2010
Lehrgangsbeginn: 1. Oktober 2010



ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

BEREIT FÜR EINE NEUE HERAUSFORDERUNG?

Der Zertifikatslehrgang CAS-UFAI vermittelt das nötige Wissen, um ein Architektur- oder Ingenieurbüro erfolgreich zu führen.

sia
Schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des Ingénieurs et des architectes
società svizzera degli Ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Wohnüberbauung Chrüzpark, Hinwil, ZH

Standort: Chrüzacherstrasse 2–14, 8340 Hinwil

Bauherrschaft: Immoturicum AG, Wetzikon

Architekt: Jäger Zäh Architekten, Zürich

Mitarbeit: Adrian Jäger, Martin Zäh, Adrian Föllmi, Janek Brinkmann, Bettina Victor

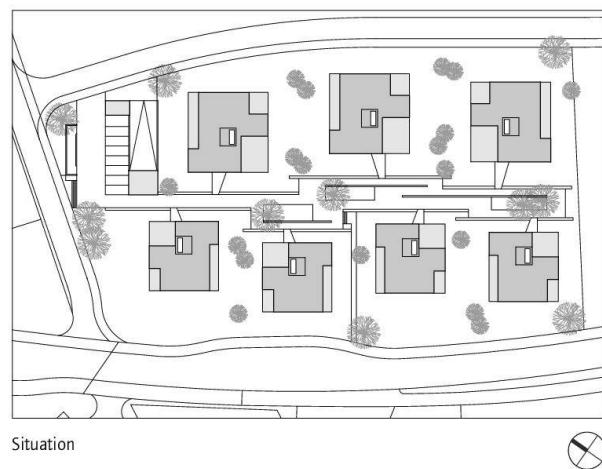
Generalunternehmer: Allreal AG, Zürich

Bauingenieur: Heiniger & Partner AG, Wetzikon

Bauphysiker: Bauphysik Meier AG, Dällikon

Elektroingenieur: Pfister+ Gloor Engineering AG, Baden-Dättwil

HLK-Ingenieur: Tewe AG Ingenieurbüro, Zürich



Projektinformation

Die Wohnüberbauung liegt unmittelbar am Siedlungsrand von Hinwil. In den umliegenden Quartieren sind sowohl grössere Wohnkomplexe wie auch Einfamilienhäuser vorhanden, im nahen Kontext finden sich neben Grünflächen eine kleinmassstäbliche Bebauungsstruktur. Diese fragile Schnittstelle zwischen Siedlungs- und Grünraum ist das Spannungsfeld, das die Entwurfsidee generiert: In Analogie zum «Häuschen auf dem Land» werden möglichst kompakte Punktgebäude auf das offene Feld gesetzt. Um die verdichtete Bauweise ausreichend aufzulockern, sind die sieben Baukörper zueinander leicht versetzt angeordnet. Der spielerische Umgang mit der Situation erlaubt jedem Haus den Ausblick ins ländliche Umfeld. Gleichzeitig fliesst durch die lose gefügten Volumen der umliegende Grünraum ins Quartier. Das Einzelhaus bleibt so als eigenständiger Baukörper lesbar. Mit dem Spagat zwischen verdichteter und punktueller Bauweise findet die Wohnüberbauung eine Antwort auf die konträren Anforderungen von wenig Landverbrauch bei gleichzeitig kleinmassstäblicher Volumetrie.

Die Erschliessung wird zentral zwischen den Häusern geführt; auf diese Weise belässt die Umgebungsgestaltung möglichst viel Grundstücksfläche in der ursprünglichen Form der Wiese. Alle Punktgebäude sind als zweispänige Grundrisse aufgebaut, was jeder Wohneinheit eine dreiseitige Fassadenabwicklung garantiert. Die innere Struktur ist einfach aufgebaut: Straff organisierte Wohnungen gruppieren sich um einen kompakten Treppenkern. Unterschiedlich angeordnete Balkone geben jeder Wohnung eine eigene Identität. Dank dieser Variationen verzehnen sich die einzelnen Gebäude wurzelartig mit der Umgebung. Zusammen mit den Fassadenbändern aus Fiberglas lösen die frei gesetzten Balkone das Gebäudevolumen auf. Die bedruckten Brüstungsbänder verleihen der Überbauung eine beinahe surreal anmutende Präsenz. Mit ihrer leicht unscharfen Textur scheint die Fassade je nach Blickrichtung zu flimmern. Die Absicht, das Volumen der Gebäudekörper durch Volumenverzahnung zu verwischen, wird so gezielt unterstützt. Gleichzeitig bindet der organische Ausdruck der Bänder die Gebäude an die ländliche Umgebung an.



Bilder: Beat Bühl

Raumprogramm

Sieben Häuser mit je sieben Wohnungen. Vier Häuser mit Mietwohnungen, drei Gebäude mit Eigentumswohnungen. Wohnungsmix von 3.5 Zimmer bis 5.5 Zimmer-Wohnungen.

21	Rohbau 1	9100 000.-	37.8 %
22	Rohbau 2	2540 000.-	10.5 %
23	Elektroanlagen	828 000.-	3.4 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	1230 000.-	5.1 %
25	Sanitäranlagen	2289 000.-	9.5 %
26	Transportanlagen	426 000.-	1.8 %
27	Ausbau 1	1426 000.-	5.9 %
28	Ausbau 2	1776 000.-	7.4 %
29	Honorare	3565 000.-	14.8 %

Konstruktion

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit hinterlüftetem Fassadenschild erstellt. Der Fensterbandbereich besteht aus unterschiedlich gesetzten Aluminiumpaneelen, der Brüstungsbereich aus Fiberglasplatten mit einlaminierter, bedrucktem Gewebe.

Organisation

Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung
Auftraggeber: Immoturicum AG, Wetzikon
Projektorganisation: Projekt, Ausführungsplanung und gestalterische Leitung durch Architekt; Bauleitung, Kosten und Termine durch Generalunternehmer.

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	671.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2071.-
3	Kosten Umgebung BKP 4 /m ² BUF SIA 416	87.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2007	106.2

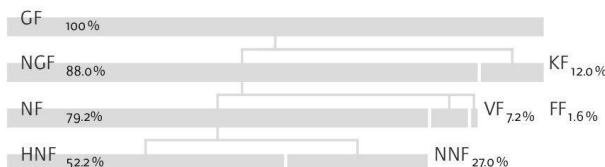
Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416**Grundstück:**

GSF	Grundstücksfläche	7846 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	2125 m ²
UF	Umgebungsfläche	5721 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	5721 m ²

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	35900 m ³
GF	UG	4103 m ²
	EG	2023 m ²
1.OG		2053 m ²
2.OG		2053 m ²
3.OG		1405 m ²

GF	Grundfläche total	11637 m ²	100.0 %	Bezug: August 2009
NGF	Nettogenossenschaftsfläche	10241 m ²	88.0 %	Bauzeit: 21 Monate
KF	Konstruktionsfläche	1396 m ²	12.0 %	
NF	Nutzfläche total	9224 m ²	79.2 %	Siehe auch Beitrag in wbw 5 2010, S. 54
Wohnen		6081 m ²		
UG und Garage		3143 m ²		
VF	Verkehrsfläche	835 m ²	7.2 %	
FF	Funktionsfläche	182 m ²	1.6 %	
HNF	Hauptnutzfläche	6080 m ²	52.2 %	
NNF	Nebennutzfläche	3143 m ²	27.0 %	

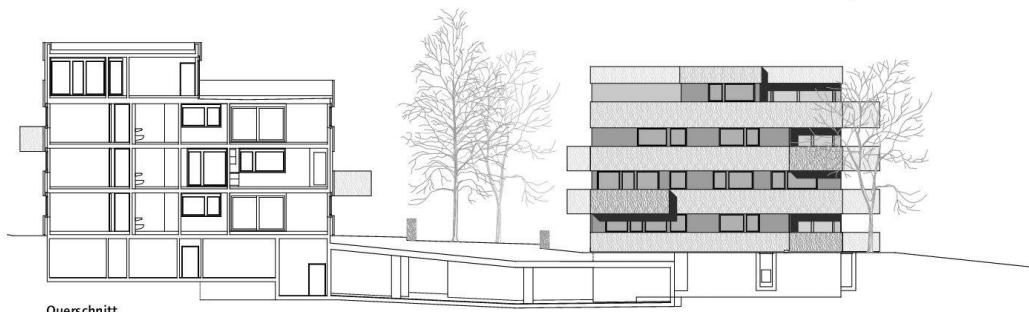
**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

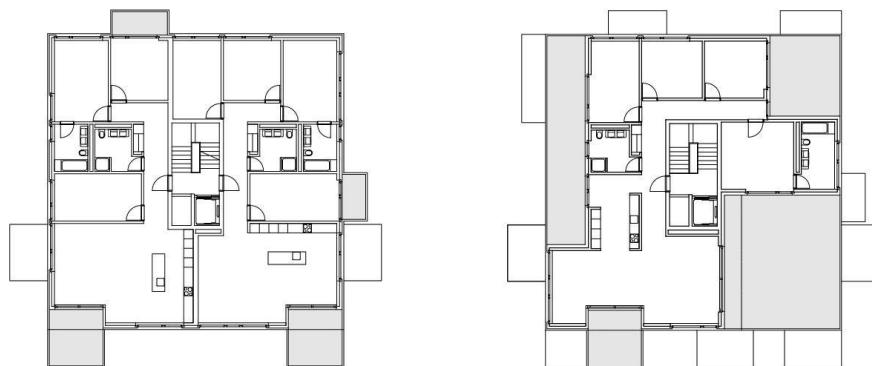
BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	449 000.-	1.7 %
2	Gebäude	24100 000.-	89.8 %
4	Umgebung	497 000.-	1.9 %
5	Baunebenkosten	1794 000.-	6.7 %
1-5	Erstellungskosten total	26840 000.-	100.0 %
2	Gebäude	24100 000.-	100.0 %
20	Baugrube	920 000.-	3.8 %



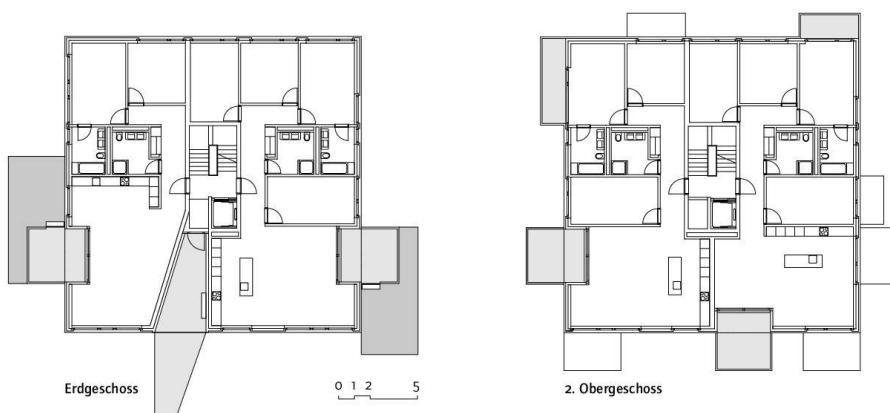


Querschnitt



1. Obergeschoss

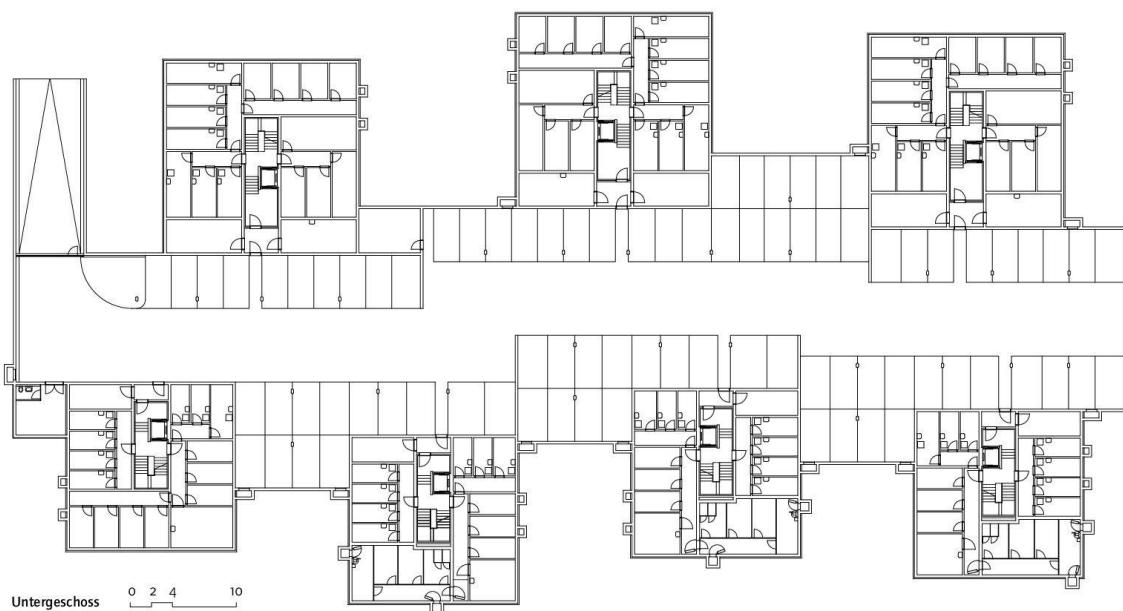
Dachgeschoß



Erdgeschoss

0 1 2 5

2. Obergeschoss



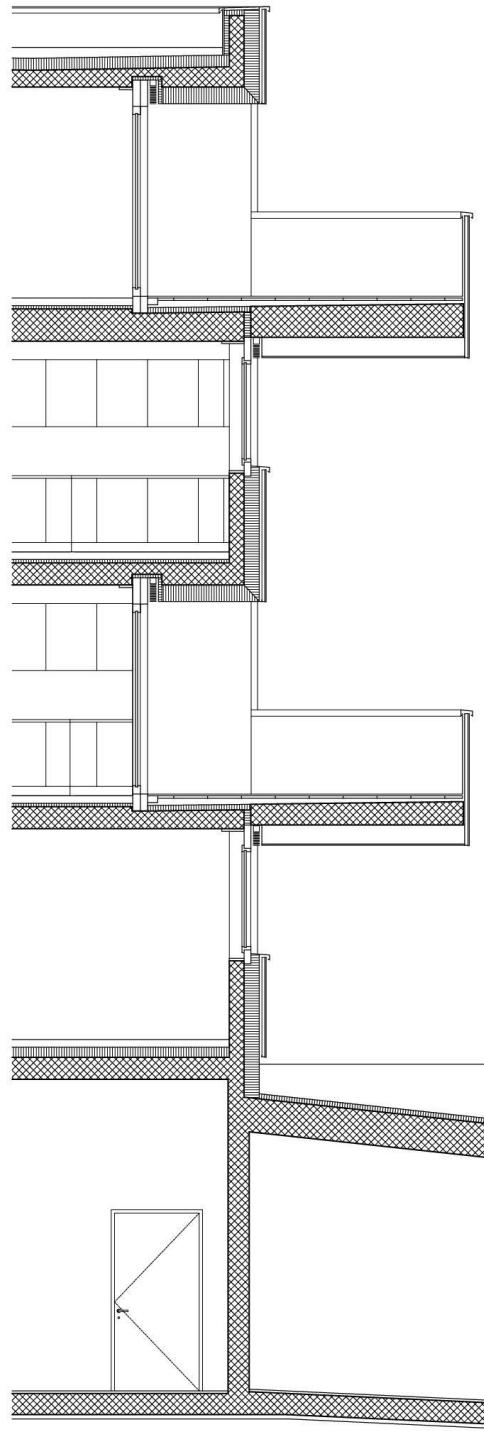
Untergeschoss

0 2 4 10



Dachaufbau

- Extensive Begrünung mit Habichtskraut
- Dachsubstrat 75–115 mm
- Trennvlies
- PBD EP4 wurzelfest 5 mm
- PBD EGV3 5 mm
- Wärmedämmung Swisspor Roxon-Alu 140 mm
- Dampfsperre, PBD EVA35 5 mm
- Betondecke 200–240 mm
- Einschicht Weissputz 10 mm



Aussenwandaufbau Brüstung

- Abrieb 1 mm, gestrichen
- Grundputz 9 mm
- Beton 175 mm
- Wärmedämmung Isover PB F 180 mm
- Unterkonstruktion System Avanti SFS 75 mm
- Glasfaserfassadenplatte mit Strukturdruck 5 mm

Aussenwandaufbau Fensterband

- Abrieb 1 mm, gestrichen
- Grundputz 9 mm
- Beton 175 mm
- Wärmedämmung Isover PB F 120 mm
- Unterkonstruktion System Avanti SFS 37 mm
- Aluminiumverkleidung EBL 3 mm

Bodenaufbau Obergeschoss

- Parkettbelag englisch, geölt 10 mm
- Zement-Unterlagsboden mit Heizung 80 mm
- Trennlage, PE-Folie
- Trittschalldämmung Isover Isocalor 20 mm
- Wärmedämmung EPS 20 mm
- Betondecke 260–380 mm
- Einschicht Weissputz 10 mm

Bodenaufbau Erdgeschoss

- Parkettbelag englisch, geölt 10 mm
- Zement-Unterlagsboden mit Heizung 80 mm
- Trennlage, PE-Folie
- Trittschalldämmung Isover Isocalor 20 mm
- Wärmedämmung SwissPUR Alu 100 mm
- Betondecke 260 mm

Fassadenschnitt 0 0.5 1 2.5