

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 13 (2000)
Heft: 10

Artikel: Erfinden, Bauen, Verkaufen : der zeitgemässe Agglotyp
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-121419>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.03.2025

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





1 Der zeitgemässe Agglotyp: Kern und Decken sind betoniert, die hölzernen Randstützen tragen und die Konsolen sind montiert

2 Der Rohbau von innen. Die Randstützen und Konsolen vor dem Ausbau. Hinten sieht man verschiedene Bauzustände

3 Oben sind die TJI-Träger für die Fassadenkonstruktion montiert, in den unteren Geschossen sind sie bereits mit Gipskarton verkleidet

4 Die raumhohen Fenster sind montiert. Rechts die Aussenwand vor der Montage der inneren Gipskartonverkleidung

Der zeitgemässe Agglotyp

Erfinden, Bauen, Verkaufen

Wohnen in der Agglomeration. Der Standort Wallisellen, überaus normal und landläufig banal, erfordert Einfälle, die von der Norm abweichen. Der Wohnpark Balance ist ein Lehrstück, wie man anders plant, anders baut und anders verkauft.

Text: Jürg Zulliger

Bilder: Georg Aerni

Der Wohnpark Balance ist für alle etwas Aussergewöhnliches geworden. Für den Generalunternehmer, weil er sich auf ein Experiment einliess, für die Architekten, weil sie einen für unterschiedliche Bedürfnisse brauchbaren Grundriss entwickeln konnten, für Fachingenieure, weil für einmal Innovationen auf dem neusten Stand ihres Wissens gefragt waren, für den Verkäufer, weil er den Quadratmeter Wohnfläche so preisgünstig wie sonst kaum anbieten konnte.

Doch der Reihe nach. Welche Ausgangslage traf der Besucher auf dem Areal Melchrüti in Wallisellen an? Ein 16 000 Quadratmeter grosses, leicht geneigtes Grundstück stand zum Verkauf, 780 Franken der Quadratmeter, Ausnützungsziffer 2,7. Die Umgebung: typisch Agglomeration. Eine Ansammlung von wahllos zusammengewürfelten Einfamilienhäusern und Wohnblöcken ohne Wiedererkennbarkeit, Teile mit dörflichem Charakter, abwechselnd mit landwirtschaftlicher und kleingewerblicher Nutzung, etwas weiter gegen den einstigen Dorfkern zu eine Schokoladenfabrik und so fort. Sicher keine aussergewöhnlich gute Lage, nichts für das obere Preissegment. Aus der Nähe das unaufhörliche Rauschen der Autobahn, über den Köpfen der Fluglärm von Dübendorf und Kloten, kein Weitblick, kurz: Agglomeration. Immerhin mit Bus, S-Bahn und mit dem Privatverkehr sehr gut erschlossen. Zürich liegt einige Minuten vor der Haustür.

Im Workshop zum Vorprojekt

Was braucht es, damit hier ein Wohnbauprojekt Anziehungskraft ausübt? Auf Anregung des Beraters Martin Hofer von Wüest & Partner lud der Generalunternehmer Andreas Streich sieben Architekturbüros und einen Landschaftsarchitekten ein, um sich über diese Frage Gedanken zu machen

(vgl. Kasten). Man traf sich monatlich während eines ganzen Jahres zu einem Workshop. Es gab kein Raumprogramm, nichts oder fast nichts, was fixiert war. Nebst Landpreis und Ausnützung als Parameter waren nur Streichs Idee von Grosswohnungen und einem möglichst günstigen Preis zu berücksichtigen. So kam das aussergewöhnliche Experiment zustande, dass sieben Büros zusammen eine Siedlung erdachten und eine dem Grundstück entsprechende Gebäudetypologie ersannen (ausführlich dokumentiert in architheze 1/98).

«Dieses Vorgehen hat alle ausnahmslos mit Begeisterung erfüllt», erinnert sich die Architektin Sabina Hubacher. Streich sagt, es sei für ihn etwas völlig anderes gewesen, als wenn er bei einem Projektwettbewerb fertige Lösungen präsentiert bekomme. Er habe den ganzen Prozess («was die denken und fühlen») quasi «intravenös verabreicht» bekommen. Hat dabei auch etwas herausgeschaut? Aus dieser Vorprojektphase ging die Idee des Schachbrettmusters (jenes von Savannah, remember?) mit freistehenden, einzelnen Baukörpern hervor. Wenn schon grössere Gebäude, dann sollte zumindest dazwischen genügend Freiraum verbleiben. Von allen Vorschlägen wurde schliesslich derjenige von Hubacher/Haerle weiterverfolgt. Vor allem wegen der Offenheit und der Flexibilität der Grundrissidee, die eher einem neutralen Gefäss als einer fertigen Wohnung gleicht. Zugleich bot dieser Ansatz Gewähr, Streichs Absicht, effizient und billig zu bauen, umzusetzen. Sabina Hubacher und Christoph Haerle wollten ihrerseits einen Merkpunkt im Agglomerationsgürtel schaffen. «Die Überbauung Melchrüti sollte ein Gesicht bekommen und eine Identifikationskraft, die über den Ort ausstrahlt», sagt Christoph Haerle. Gesucht war ein



Agglomerations-Gebäudetyp, der weder auf dem Land noch in der Stadt anzutreffen ist. Zeitgemässe Urbanität bei heutigen Bedingungen heisst: Die Agglomeration ist weder sittlich-ländlich noch Blockrandgebiet des 19. Jahrhunderts.

Anderes Siedlungskonzept und Bebauungsmuster

Welches Siedlungskonzept schafft Raum für den privaten Rückzug und bietet trotzdem Gelegenheit, soziale Kontakte zu knüpfen? Einzelhäuser, die Individualität versprechen und in einer parkähnlichen Umgebung stehen. Der gestaltete Aussenraum fasst die Gebäude zu einer Siedlung mit unverwechselbarem Gesicht zusammen. Einfließendes Grün und Durchlässigkeit sind seine Merkmale. Der mit der Umgebungsgestaltung betraute Landschaftsarchitekt Stefan Rotzler will das «Wohnen im Park» umsetzen; das heisst locker angeordnete Silberweiden, Birken, Eschen, Pappeln, Föhren und Erlen machen aus der Melchrüti einen Hain. Die Anordnung der Parkplätze am Rand und der Tiefgarage im Zentrum machen den Park zur autofreien Spiellandschaft. Mit den gleichwertigen nach Südwesten orientierten Gebäuden hat Streich alle anderen denkbaren Varianten verworfen. Auch die Farbgebung knüpft ans Schachbrettmuster an. Sie betont, wie sich die Räume zueinander verhalten. Alle Fassaden, die innerhalb der Siedlung einen geschlossenen Binnenraum bilden, sind gelb. Rot sind die Fassaden gegen die halboffenen Räume zwischen den Einzelgebäuden und blau die nach aussen weisenden.

Zeitgemäss urban ist die Überbauung durch die fünfgeschossige Bauweise und die grosse Dichte; es sind 61 Wohnungen verteilt auf 13 Gebäude mit vier oder fünf Geschossen. «Es ist eben keine Reihenhaussiedlung mit Gärtchen, sondern urbanes, geschichtetes Wohnen», betont Sabina Hubacher. Denn die Grundregel heisst: Stockwerkeigentum mit einem Eigentümer pro Geschoss. Damit haben Hubacher / Haerle das Einfamilienhaus konsequent uminterpretiert: übereinander statt nebeneinander.

Bei der Abgrenzung von privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum ging es allerdings nicht ohne Kompromisse. Der ursprüngliche Entwurf sah für die einzelne Wohnung den Zugang über eine fassadenparallele, einläufige Treppe vor. Ihr Podest wäre damit ein Teil der Terrasse gewesen und die Nachbarn von oben wären da durchgegangen. Doch das wollten die Käufer nicht. Die Treppe musste vor das Gebäude versetzt werden – ohne Terrassenanteil. Die Bewohner des Erdgeschosses dürfen den Garten vor ihrer Wohnung bearbeiten, aber keine Zäune errichten oder Bäume setzen.

Gebäudetyp und Konstruktion

Die Gebäude sind einfache, kompakte Baukörper über einem quadratischen Grundriss. Die Wohnflächen liegen an den Fassaden und sind nach allen Seiten geschosshoch verglast. Der um das ganze Gebäude führende Balkon bietet die Möglichkeit, aussen um die ganze Wohnung herumzugehen. Auch hier eine Uminterpretation des Einfamilienhauses: Der Eigentümer will die «eigenen vier Wände» rundherum abschreiten. Der nach Südwesten ausgerichtete Teil des Balkons erweitert sich zur Terrasse und erinnert an die amerikanische Porch. Über diese Terrasse betritt man die Wohnung. Damit wenn nötig eine Einlegerwohnung abgegrenzt werden kann, sind grundsätzlich zwei Eingangstüren möglich, aber auch die Terrasse kann einfach geteilt werden.

In der Mitte des Gebäudes befindet sich ein Kern, gewissermassen das Rückgrat mit Nerven- und Versorgungssträngen. Hier sind zentral alle Zu- und Ableitungen für Strom, Wasser, Heizung und Lüftung zusammengefasst. Der freistehende Kern hat Platz für drei Nasszellen (zwei Bäder und eine Gäste-Toilette), darüber hinaus sind zwei mögliche Standorte für Küchen vorbereitet.

Der Kern und die Geschossdecken wurden an Ort betoniert. Der Deckenrand wird aussen durch Holzstützen getragen, eine übliche Skelett-Bauweise mit stabilisierendem Kern – mit unüblicher Kombination von Beton und Holz allerdings. Auch dies ein Novum, handelt es sich doch um die ersten fünfgeschossigen Gebäude in der Schweiz mit tragenden Holzstützen. Feuerpolizeilich war dies nur statthaft dank der Auskrugung des Balkons, die als Brandschutz wirkt. Die Balkone sind auf Stahlkonsolen aufgelagert, die ein Trapezblech tragen, das ausbetoniert wird. Damit wird die thermische Trennung von der Decke und eine genügende Schallsolation erreicht.

Flexibilität: Der Grundriss als neutrale Schicht

Welche Anordnung, wie grosse Flächen kommen den tatsächlichen Wohnbedürfnissen am nächsten? Hubacher / Haerle verzichten grundsätzlich auf die Beantwortung dieser Wohnungsfrage. Sie setzen auf Neutralität. Innerhalb der Grundfläche und unter dem Kommando des Rasters kann der Grundriss höchst verschieden genutzt und eingerichtet werden. Die Baustruktur, die Konzentration der Medien im Kern und ihre Führung garantieren eine weitgehende Planungs-, ja Benutzungsflexibilität. Änderungen sind jederzeit möglich. Die Wohnfläche um den Kern herum teilt sich in den Individualbereich und den allgemeinen Teil auf. Der Individualbe-

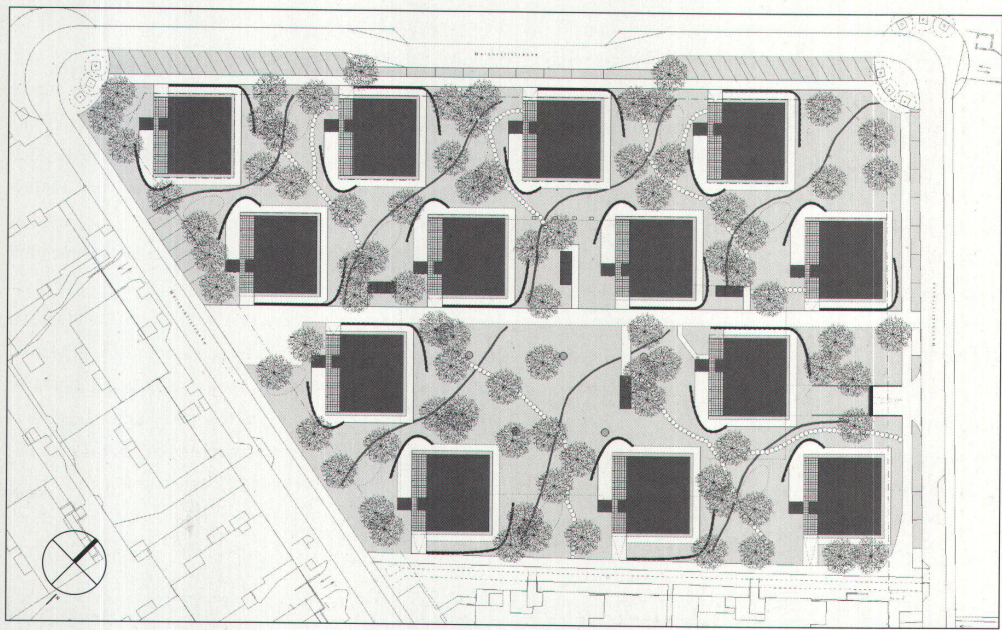


7

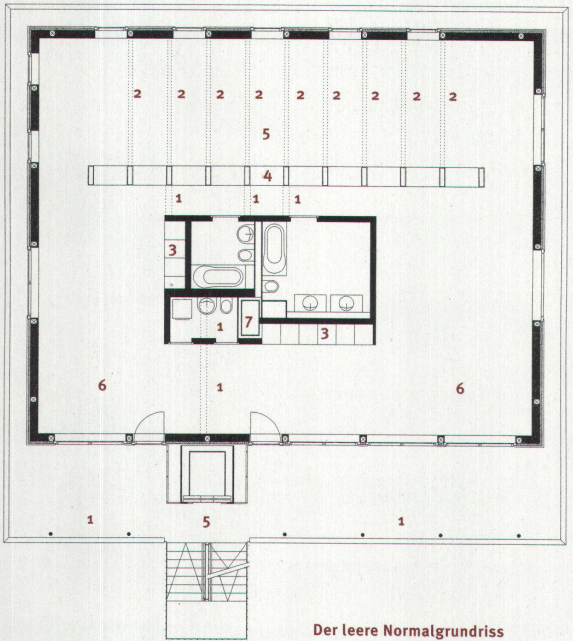


8

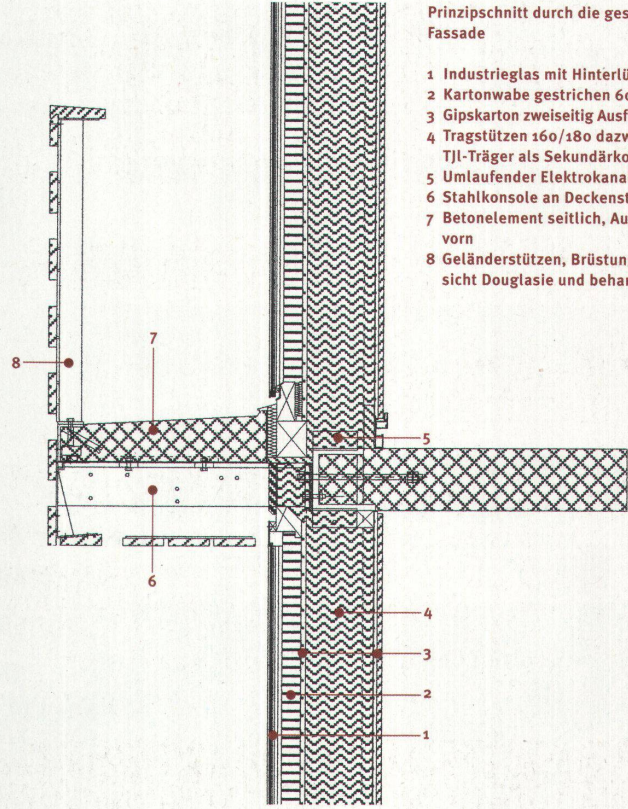
- 5 Der Balkon vor dem Betonieren. Die Untersicht zeigt die Konsole und das Trapezblech
- 6 Fassade mit montierter Kartonwabe für die TWD-Fassade. Die Waben werden in der Fassadenfarbe gestrichen
- 7 Das granuliertes Industrieglas ist montiert, die Fassadenfarbe schimmert durch
- 8 Der fertige Balkon. Die Untersicht ist mit Holzriemen geschlossen. Es können nach Wunsch vorn eine Lamellenstore oder eine Fassadenmarkise vor den Fenstern eingebaut werden



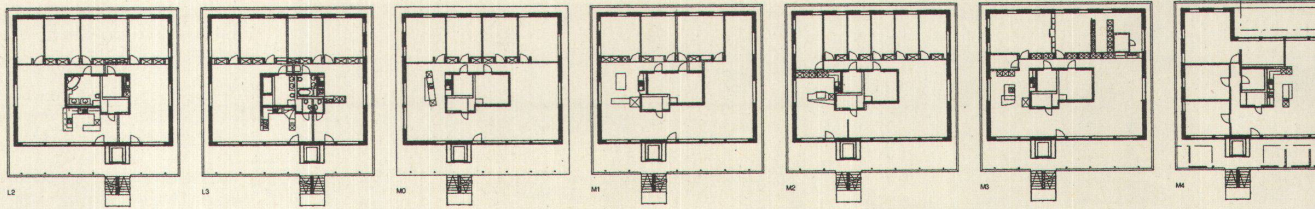
Situationsplan. Das Schachbrettmuster erlaubt bei hoher Dichte trotzdem eine durchgehende Gartenlandschaft. Wo zwei Häuser fehlen, liegt die Parkgarage



- Der leere Normalgrundriss**
- 1 Mögliche Wohnungstrennung
 - 2 Mögliche Zimmerunterteilung
 - 3 Küchenstandorte
 - 4 Schrankwand
 - 5 Zimmerzone
 - 6 Wohnzone
 - 7 Steigschacht



- Prinzipschnitt durch die geschlossene Fassade**
- 1 Industrieglas mit Hinterlüftung 40 mm
 - 2 Kartonwabe gestrichen 60 mm
 - 3 Gipskarton zweiseitig Ausflockung 22 cm
 - 4 Tragstützen 160/180 dazwischen TJI-Träger als Sekundärkonstruktion
 - 5 Umlaufender Elektrokanal
 - 6 Stahlkonsole an Deckenstirn
 - 7 Betonelement seitlich, Ausbetonierung vorn
 - 8 Geländerstützen, Brüstung und Untersicht Douglasie und behandelt



reich entlang einer Schrankwand ist frei unterteilbar; wahlweise können mehr oder weniger Schränke oder Türen eingesetzt werden. «Von zwei knapp 30 m² grossen Räumen bis zu sechs knapp 10 m² grossen Zimmern können Anzahl und Grösse der Räume je nach den Bedürfnissen selbst bestimmt werden», erläutert Christoph Haerle. Das gestattet zum Beispiel eine Nutzung als Einraum für eine Einzelperson, eine Mehrraumwohnung für eine Grossfamilie, später eine Einlegerwohnung für die Schwiegereltern oder zur Weitervermietung und schliesslich wieder zurück zur Einraumwohnung für das älter gewordene Ehepaar. Die Praxis wird zeigen, ob davon tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Anders realisiert – Bauhütte als Bauteam

Andreas Streich, der Bauherr und Generalunternehmer entschied sich für das Projekt Hubacher/Haerle. Er bildete die «Arbeitsgemeinschaft für innovatives Bauen», worin die Fachingenieure und Spezialisten ein «unhierarchisches» Planungsteam bildeten.

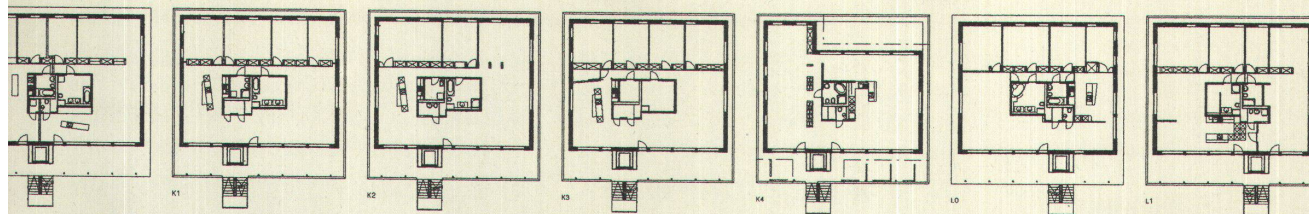
Auch in der Ausführung ging Streich teamorientiert vor. Nach

den Baumeister- und Stahlarbeiten, die konventionell vergeben wurden, übernimmt die Bauhütte alle Arbeiten auf der Baustelle. Die Bauhütte ist keine eigenständige Firma, sondern eine neu zusammengestellte Arbeitsgruppe von selbstständigen Handwerkern im Dienst des Generalunternehmers. Sie ist von einem anderen Selbstverständnis geprägt: Zusammenarbeit. Den Bauprozess allerdings diktiert die Taktarbeit. In der Bauhütte herrscht keine strikte berufsständische Trennung, im Gegenteil, die Maler, Plattenleger, Elektriker sind in derselben Firma und arbeiten sich gegenseitig in die Hand. Das bringt eine höhere Auslastungsdichte und hilft Verzögerungen und Pannen zu vermeiden, darüber hinaus ein Zulernen im sich wiederholenden Taktverfahren.

Die selbstständigen Handwerker werden im Stundenlohn bezahlt, in einem Architekturbüro würde man von selbstständigen Mitarbeitern reden. Auch Frauen und Behinderte sind integriert und jeden Tag bereitet ein Koch für die fünfzig Beschäftigten das Essen. Täglich verkehrt ein Personalbus aus dem thurgauischen Matzingen nach Zürich.

Blick «von hinten». Die Attikageschosse haben aus baurechtlichen Gründen einen abweichenden, um 90 Grad gedrehten Grundriss





Kosteneinsparungen in sechs Schritten

Beim Bauen könnten 30 Prozent Kosten eingespart werden. Diese Behauptung ist altbekannt. Arbeitsgruppen von Verbänden haben sich darüber den Kopf zerbrochen, Bücher hat man darüber geschrieben, Professoren machten Vorschläge. Das meiste blieb bedrucktes Papier. Weil der Spardruck konjunkturabhängig ist oder weil zwar gute Ideen da waren, aber keine Verkaufsstruktur.

Wie aber baut die Streich AG billig? Sechs Schritte:

Erstens die Manufaktur. Vorbild war nicht die Industrie mit ihrer Serienfertigung, nicht das auf die Baustelle gelieferte Fertigprodukt aus der Fabrik. Streich wusste aus Erfahrung, dass eine echt industrielle Fertigung in logistischer Hinsicht aufwändig und fehleranfällig ist. Seine Produktionsmethode lenkt der Handwerkerstand. Er operiert mit Halbfabrikaten oder «Konfektionierungen». Vielleicht trifft es «serielle Manufaktur». Bezeichnend ist zum Beispiel, wie das Rastermass festgelegt wurde. Da die Gipskartonplatten 1,25 m breit sind und wenig Verschnitt eine Handwerker-tugend ist, kam man auf $2 \text{ mal } 123 = 2,46 \text{ m}$ Rastermass.

Die Bauhütte arbeitete in einem Zelt, wo sie «just in time» zum Beispiel Gipskartonplatten zuschneidet oder die Konsolen für die Balkone konfektioniert. Alle Fassaden und alle Zwischenwände werden in Trockenbauweise erstellt. Wichtig sind auch die leichten und schnell eingebauten TJI-Träger aus Holz. Sie werden als konstruktive Elemente bei allen Wänden eingesetzt.

Zweitens die Kompaktheit. Der kompakte, einfache Gebäudekörper und der Verzicht auf Vor- und Rücksprünge hilft sparen, der Fassadenanteil pro Quadratmeter Grundfläche wird kleiner. Der umlaufende Balkon macht das Baugerüst überflüssig. Die zentrale Erschliessung über das Rückgrat und ein an der Fassade entlang laufender Versorgungskanal für elektrische Verkabelungen macht alle Einlagen in den Decken und Wänden überflüssig.

Drittens die Materialisierung. Bei den Treppenhäusern beispielsweise sind keine üblichen Geländer installiert worden, stattdessen mit einem Hangsicherungsnetz umhüllt. Einfach gehalten, allerdings auch schlicht anmutend, sind überdies die Balkonbrüstungen aus unbehandelten Douglasie Brettern.

Der Käufer ist König und richtet seine Wohnung nach seinen Vorstellungen ein. Keine Wohnung entspricht dem Musterbuch der Architekten

Blick auf den bereits fertig gestellten Teil der Überbauung. Die Umgebungsgestaltung betont die durchlaufenden Grünräume. Ein Hain, kein Park soll es werden



Melchrütstrasse 4–28

Bauherrschaft: Andreas Streich, Streich AG, Brüttsellen (ZH)

Workshop mit sieben Büros 1997: Bearth/Deplazes; Burkhalter/Sumi; Guyer/Gigon; Hubacher/Haerle; Morger/Degelo; Smolenicky/Gregor und Jakob Steib

Architektur: Sabina Hubacher und Christoph Haerle, Zürich

Landschaftsarchitektur: Stefan Rotzler, Gockhausen

Ausführungsplanung: Hans Diener und Franz A. Müller, Architekten, Fällanden

Bauingenieur Holz: Hermann Blumer
Bauingenieur Beton: Severino Gentile, Hans Ulrich Remensberger

Energie- und Haustechnik: Stefan Ganz, René Naef und Arthur Huber

Akustik und Bauphysik:

Hans Wichser, Dübendorf

Elektroplanung: Josef Peter, Illnau

13 Gebäude mit 61 Wohnungen

Bruttogeschossfläche: 12 900 m²

Anlagekosten (BKP 1–9): CHF 42 Mio.

Kosten (BKP 2/m²): CHF 463.–

Kosten CHF/m² Bruttogeschossfläche:

CHF 2150.– (inkl. Nebennutzfläche

von 100 m², ohne Land)

Heizenergie: 52 MJ/m²a für Heizung

und Lüftung (ohne Warmwasser)

Viertens der Einkauf. Die Streich AG kaufte günstig und teils unter Umgehung des Zwischenhandels ein. Die Gipskartonplatten hat der Generalunternehmer direkt beim Hersteller bezogen, was allein für dieses Material eine Einsparung von einem Drittel ermöglichte. Ein Baustoff, den sowohl der Zimmermann als auch der Gipser verwendet, kann die Bauhütte gemeinsam einkaufen und Rabatte aushandeln. Auch der Transportaufwand wird geringer. Das Glas für die Solarfassade konnte nach einigem Suchen in der gewünschten Qualität zu einem guten Preis aus den USA importiert werden.

Fünftens die Vorfinanzierung. Die Streich AG hat zwar die Vorprojektphase bezahlt, doch danach ging der ganze Prozess ohne teure Vorfinanzierungen vonstatten. Achtzig Prozent der Wohnungen wurden schon vor Baubeginn verkauft. Die Käufer unterzeichneten vor Baubeginn einen Kaufvertrag für den Landanteil und wurden anteilmässig als Grundeigentümer eingetragen. Zur Wirtschaftlichkeit gehört natürlich auch das forsche Tempo auf der Baustelle; eine Bauzeit von nur dreieinhalb Monaten pro Haus minimiert die Kapital- bzw. Baukreditkosten.

Sechstens der Keller. Nur sechs von 13 Häusern sind unterkellert, die nämlich, die an der Tiefgarage stehen. Die Kellerabteile der übrigen Häuser befinden sich in den Randzonen der Tiefgarage.

Preis-/Leistungsverhältnis

Jede der 61 Eigentumswohnungen verfügt über 197 m² Netto-Wohnfläche (Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416). Das ist ungefähr das Doppelte dessen, was sonst im Mietwohnungsbau üblich ist. Der Preis pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche BGF beträgt nur 2150 Franken (Nebennutzfläche von 100 m² eingerechnet, ohne Land). Streich sagt, er sei «garantiert 30 Prozent günstiger als bei konventioneller Bauweise». Über die grosse Wohnfläche hinaus bietet der Balkon noch einmal rund 100 m². Zusammengezählt stehen den Bewohnern also 300 m² auf einem Boden zur Verfügung. Die Käufer erhalten viel Raum zu einem attraktiven Preis. Die Wohnungen wurden ab CHF 570 000.– verkauft (inklusive Grundausbau); im Durchschnitt lag der Endpreis bei etwa CHF 650 000.–. Da der Landanteil rund CHF 200 000.– ausmacht, war für die reinen Baukosten pro Wohneinheit ein enger Rahmen gesetzt – rund CHF 300 000.–.

Minergie-Standard und modernste Technik

Ökologie und Nachhaltigkeit waren für die Bauherrschaft wichtig; «Bauen nach dem Faktor vier» hiess das Ziel. Verdoppelung des Wohlstands bei nur halbem Ressourcenverbrauch. Sämtliche Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet, was einerseits das Wohnklima und den Komfort verbessert, andererseits die Energie- und Nebenkosten senkt und darüber hinaus Lärm und Staub reduziert. In Kombination mit der überdurchschnittlichen Wärmedämmung sinkt das Risiko von Schimmelpilz praktisch auf Null. Im Wärmeenergieverbrauch erfüllen die Gebäude die strengen Anforderungen des Minergie-Standards.

Die Fassaden aus Glas und Aluminium sind wartungsfrei. Die Spezialisten haben sich für Fenster, Fassade und Wärmedämmung einiges einfallen lassen: Hochwertige, dreifach verglaste Fenster halten die Wärmeverluste gering und ermöglichen zudem eine passive Nutzung der Sonnenenergie. Erfindungsreich ist auch die verglaste Solarfassade. Durch

eine Glasscheibe fällt das Sonnenlicht auf eine Solarwabe aus Zellulose, die im Winter das Licht nach dem Prinzip der transparenten Wärmedämmung (TWD) in Wärme verwandelt. Die Konstruktion ist aber so aufgebaut, dass es im Sommer nicht überhitzt. Die Zwischenräume der dahinter liegenden Wand sind mit einer Wärmedämmung von rund 20 Zentimetern Zellulose gefüllt, ein rezyklierter und natürlicher Baustoff.

Anders verkauft – an «mündige» Kunden

Es genügt nicht, vom eigenen Projekt überzeugt zu sein, man muss es auch verkaufen. Streich liess auf dem Bauplatz ein Zirkuszelt aufstellen, worin unzählige Verkaufsevents stattfanden. Man bot den Kaufinteressenten regelmässige Sprechstunden an («Kundenkafi»), organisierte Fachreferate, produzierte ein Werbevideo und setzte das Internet ein. «Der Kunde war als Mitspieler integriert», betont Andreas Streich. Die Wohnvorstellungen des Käufers wurden ernst genommen. Das war möglich, weil die Gebäude eine neutrale Hülle anboten – mit sehr viel Fläche für individuelle Lösungen. Für die Interessenten standen ein Ansprechpartner für Finanzierungsabwicklung und Verträge, eine Beraterin für Ausbauwünsche oder für Gestaltung und Auswahl der Materialien zur Verfügung.

Dass die Ausbauwünsche der Stockwerkseigentümer nicht unbedingt mit den Vorstellungen der Architekten übereinstimmen, ist offensichtlich. Fast keiner der Grundrisse entspricht dem Musterbuch. Die von den Leuten gewählten Boden- und Wandbeläge, Farben, Küchen und Bäder (mit Whirlpool!) entsprechen dem Volksgeschmack. Immerhin sorgt das Reglement der Eigentümergemeinschaft für das Einhalten minimaler ästhetischer Benimmregeln im Aussenbereich.

Was wurde daraus?

Bis auf vier sind inzwischen alle 61 Wohnungen in Wallisellen verkauft. 34 weitere, die nach demselben Konzept in Uster (ZH) realisiert werden sollen, konnten in bloss drei Wochen auf dem Markt abgesetzt werden.

Schaut man sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft beim Wohnpark Balance in Wallisellen an, so ergibt sich ein heterogenes Bild: Familien mit Kindern sind eingezogen, Grossmütter mit Enkelkindern, Eltern mit ihrer Schwiegermutter und einem jungen Sohn, Singles, Schwestern, Schwulen- und Lesbenpaare. Die angestrebte Durchmischung, teils als «Sozialromantik» belächelt, ist also durchaus Realität geworden. In den bereits bezogenen Gebäuden zeigt sich, wie die privaten Aussenräume nach und nach erschlossen werden. Vor allem die Balkone werden schon intensiv als privater Aussenraum genutzt: Kinderschaukeln, Hängematten, Topfpflanzen, Spielzelte, Tische und Gartenstühle, Wäscheständer prägen das Bild. Die Siedlung lebt.

Ist dieses Gebäude, das ja nur zum Teil aus dem Ort heraus entwickelt wurde, der zeitgemässe Gebäudetyp für die Agglomeration? Bei ähnlichen Bedingungen ähnliche Lösungen? Was in Wallisellen brauchbar war, ist in Uster nützlich. Anders herum: Dieser Gebäudetyp ist ein architektonisches Halbfabrikat, das an vielen Orten eingesetzt werden kann.