

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 26 (2013)
Heft: [8]: Senn baut : Senn aus St. Gallen entwickelt, plant und baut seit fünfzig Jahren : eine Bau- und Firmengeschichte mit Architektur, Ökonomie und Städtebau

Artikel: Wohnen über Ruinen
Autor: Herzog, Andres
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392426>

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: 29.03.2025

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

Wohnen über Ruinen

Wer in Windisch baut, stösst auf Geschichte. Die Siedlung Fehlmannmatte liegt zwischen Fragmenten eines römischen Militärcampus. Das verlangte nach Feingefühl.

Text: Andres Herzog

Legionäre schreiten im Gleichschritt daher. Ein Fahnen-träger geht voraus. Der Schlachtruf ertönt. Doch wir sind nicht im Krieg. Das ist nur eine Übung – und es ist lange her. Vor 2000 Jahren hiess Windisch Vindonissa und war ein römisches Legionslager. Neben der Siedlung stand ein Campus, wo die Soldaten trainierten, so nimmt man an. Das rechteckige Gebäude mass 150 mal 125 Meter – so gross wie ein Fussballstadion – und umschloss einen ge-kiesten Hof. Nach dem Untergang des Römischen Reiches wuchs Gras darüber. Erst 1902 entdeckte man die Überreste des grössten römischen Steinbaus in der Schweiz wieder. Das Areal ruhte ein weiteres Jahrhundert, bevor die Gemeinde es aus dem Dornröschenschlaf weckte.

Die Überreste des Campus sind nicht die einzigen Baudenkmäler am Ort. Die Fehlmannmatte, wie das Gebiet heute heisst, liegt an einer städtebaulichen Nahtstelle. Auf der einen Seite grenzt sie an den Park des Klosters Königsfelden aus dem 14. Jahrhundert. Daneben liegt der Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz, wo Fritz Hallers Hauptwerk aus Stahl und Glas von 1966 thront. Einen weiteren Markstein wird die Schule mit ihrem Neubau beim nahen Bahnhof setzen, den sie dieses Jahr eröffnet. Am anderen Ende der Parzelle führt die Strasse entlang eines feinteiligen Einfamilienhausquartiers zum Amphitheater, ebenfalls aus römischer Zeit.

Wettbewerb als Bedingung

Die Lage ist zentral. Die Stadt hier nach innen zu verdichten, liegt also auf der Hand. Die Gemeinde, der das Areal gehörte, wollte das Vorhaben nicht selbst anpacken. Sie suchte in einem Investorenwettbewerb einen Käufer. Senn machte das Rennen. Nach dem deutlichen Ja des Volkes verkaufte die Gemeinde das 12 000 Quadratmeter grosse Areal für 7,3 Millionen Franken. Der Totalunternehmer erwarb auch die Einfamilienhäuser entlang der Strasse, um ein schlüssiges Projekt für das ganze Gebiet vorzulegen. Mit jedem Eigentümer musste Senn separat verhandeln. Das kostete Zeit und Mühe, die sich lohnte: Schliesslich liessen sich alle überzeugen.

An den Verkauf geknüpft war die Pflicht zu einem Wettbewerb. Diesen gewannen die Zürcher Architekten Galli Rudolf. Ihr Siegerprojekt bildete die Grundlage für einen Gestaltungsplan. Er legte die Baufelder, die Gebäudeabstände und die Fluchtlinien entlang der Strasse fest. Nutzfläche wurde von den rückseitigen Grundstücken an die Strasse transferiert, um die Bebauung nach aussen klarer zu fassen. Der Investor plante nicht über die Köpfe der Bewohner hinweg. Auch nach dem Landverkauf war die Gemeinde als Teil der Begleitgruppe in den Planungsprozess involviert. Zudem konnte sich die Bevölkerung während der öffentlichen Mitwirkung zu Wort melden. Gegen das Projekt wurde nur eine Einsprache erhoben, die schnell erledigt war. Das zeigt: Die Siedlung ist gut verankert in Windisch. Doch wie baut man über römischen Ruinen? Nimmt man die Vergangenheit auf, oder lässt man

die Geschichte ruhen? Galli Rudolf dachten im Wettbewerb erst an eine Hofrandbebauung, die den ursprünglichen Campus nachzeichnet. Doch die Neubauten müssen rundherum zwei Meter zurückweichen, um die alten Fundamente nicht zu beschädigen. «Die Proportion des Hofes hätte sich stark verschoben», erklärt Architekt Andreas Galli und fügt an: «Wir wollen keinen räumlichen Eindruck vermitteln, der falsche Erinnerungen weckt.»

Steinerne Stadt

Also schlugen die Architekten ein neues Kapitel auf und orientierten sich an der heutigen Situation. Entlang den beiden Strassen setzten sie zwei Längsriegel, die den Lärm abschirmen. Dahinter stehen drei kurze Zeilen, die einen länglichen Hof aufspannen. Sie vermitteln zum kleinteiligen «Hüsliquartier» nebenan. Zur Fachhochschule schafft die Siedlung einen Platz. Das Gebäude krägt hier vier Meter weit für die Läden im Erdgeschoss aus. Die Architektur markiert Stadt. Der Innenhof bildet eine Gegenwelt, er ist grün und wohnlich. Dicht gepflanzte Bäume spenden Schatten. Auch entlang der Strasse im Westen pflanzen die Landschaftsarchitekten Bäume. Die Kellerwände der abgebrochenen Einfamilienhäuser dienen ihnen als Blumenkisten: Die Bäume stehen in den Grundmauern, damit sie die Ruinen darunter nicht tangieren.

Die Häuser sind mit einer Klinkerschicht verkleidet. «Der massive Ausdruck ist uns wichtig», sagt Galli. Die Fassade ist weiss geschlämmt. Das nimmt ihr die Härte und veredelt sie. Die Idee hat Galli von einem Alvar-Aalto-Bau in Finnland. Der Sichtbeton der Loggien und der Kunststein der Fenstereinfassungen unterstützen das Bild der steinernen Stadt. Die Grundrisse der Mietwohnungen in den langen Zeilen sind zweiseitig orientiert: Die Wohnräume stechen von der Strasse zur Loggia Richtung Innenhof. In den drei frei stehenden Häusern sind vor allem Eigentumswohnungen geplant.

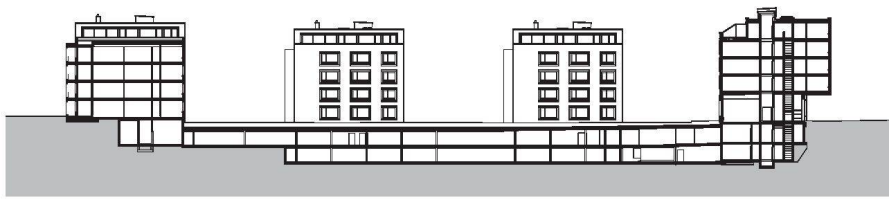
Unter dem Boden die Ruine

Seit Anfang 2012 wird gebaut. In einem Jahr sollen die Bewohner einziehen. Bevor die Bagger auffahren konnten, machten sich die Archäologen ans Werk. Zwei Jahre lang untersuchten und dokumentierten sie die Fundamente während einer Grossgrabung und begleiteten die Bauarbeiten auch danach. Es brauchte also einen langen Atem. In Windisch ist das gang und gäbe. Wo man in den Boden sticht, gräbt man in der Vergangenheit. «Am besten lässt man die Ruinen unberührt», sagt Jürgen Trumm, der die Ausgrabungen des ehemaligen Vindonissa leitet.

Er kann mit der Lösung auf der Fehlmannmatte aber gut leben. Nach Fertigstellung liegen die Ruinen zum Teil nur einen halben Meter unter dem Boden, im Süden schieben sich die Gebäude sogar leicht darüber. Dort sind die Häuser nicht unterkellert, damit sie die Fragmente nicht berühren. Oberirdisch wird von der römischen Geschichte nichts mehr zu sehen sein. «Das ist schade, aber die Regel», sagt Trumm. Auf dem Platz im Norden soll ein Modell des Militärcampus aufgestellt werden. Es wird den Blick zurück in eine Zeit erlauben, als hier noch Söldner die Lanzen hoben. ●

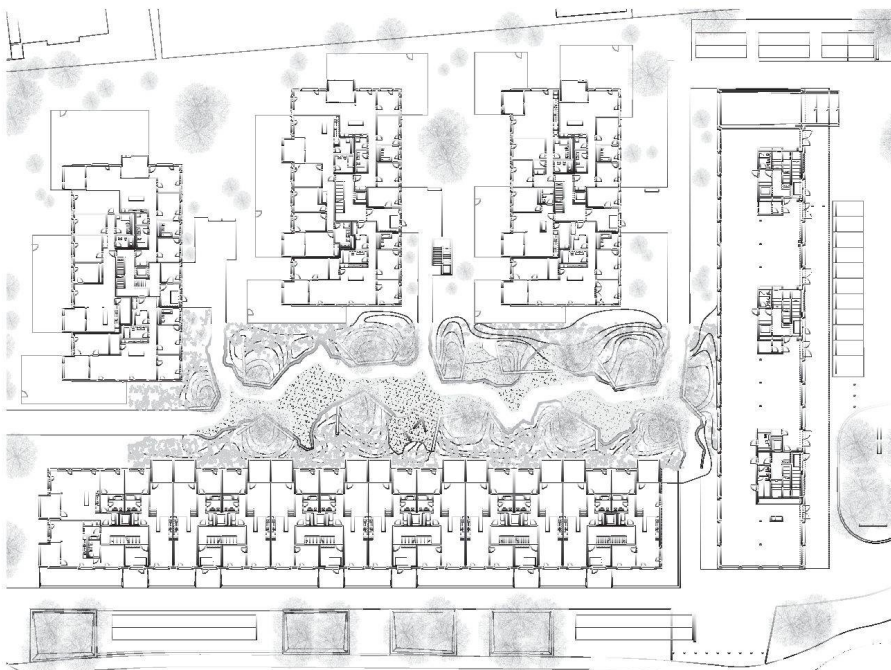


Hier trainierten einst römische Legionäre, heute entsteht auf der Fehlmannmatte in Windisch eine urbane Überbauung.



Längsschnitt: Im Süden weicht die Fundation zurück, um die Ruinen nicht zu tangieren.

0 10 20 m



Die zwei Längsriegel und die drei kurzen Zeilen spannen einen grünen Hof auf.

Überbauung

Fehlmannmatte

Klosterzelgstrasse,
Windisch

Bauherrschaft:
Credit Suisse, CSA Real
Estate Switzerland

Architektur: Galli Rudolf,
Zürich

Landschaftsarchitektur:
Schmid Landschafts-
architekten, Zürich

Bauingenieur:
Jäger Partner, Zürich

Gebäudetechnik:

GB Consult, Basel

Akustik / Bauphysik:

Kopitsis Bauphysik,

Wohlen

Nutzfläche: 17 198 m²

Bauvolumen: 98 900 m³

Investitionsvolumen:

Fr. 66 Mio.

Wohnungen: 88 Miet-,

52 Eigentumswohnungen

Baubeginn: Januar 2012

Fertigstellung:

Sommer 2014

Rolle von Senn:

Gewinner Investorenwett-
bewerb, Zwischenin-
vestor, Totalunternehmer

Blocks, Hallen und Scheiben

Auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf entstehen in gut erschlossener, aber lärmiger Umgebung drei Gebäudetypen für drei Bauherren mit drei Fassadentypen.

Text: Palle Petersen

Die Nähseidenfabrik Zwicky war eine bekannte Grösse. Wie andere Betriebe der Textilindustrie erlebte auch sie eine sukzessive Stilllegung der Produktion. Das brachliegende Areal war Ende der Neunzigerjahre so vielversprechend wie herausfordernd. Häufig auf dem Gemeindegebiet von Dübendorf und Wallisellen gelegen war es seit den Siebzigerjahren von Autobahn und S-Bahn zerschnitten. Monica Zwicky blickt zurück: «Als die Glattalbahn durch das Areal geführt werden sollte, beschlossen wir, diese Entwicklung mit einer eigenen Haltestelle für uns nutzbar zu machen und das Areal zu entwickeln.»

Die Zwicky & Co. AG behielt ihr Logo der Katze mit dem Zwirn, musste aber rascher als erwartet ihre neue Rolle finden. Für die Haltestelle war es nötig, mit einem Gestaltungsplan nachzuweisen, dass Wohnraum und Gewerbeflächen entstehen. Mit hohen Vorfinanzierungskosten verbunden, machte dieser Plan der Entwicklung Tempo. Auf einen Schlag musste das Areal mit Strom, Wasser, Gas und anderen Leitungen erschlossen werden.

Das eigenwillige Areal

2003 stimmten die Gemeinden dem ersten Gestaltungsplan zu. Ausgehend von den Verläufen des Chriesbachs und der Glatt teilte er das Areal in die sechs Baufelder A bis E mit einem hohen Gewerbeanteil und rigiden Regelwerk. So wurden die Baufelder B-Süd, C und F bebaut. Doch schon während der Planung erkannte man, dass ein Areal dieser Grösse heterogener und freier entwickelt werden sollte. 2008 reduzierte Monica Zwicky ihr Pensum als Biologieprofessorin und stellte zur Revision des Gestaltungsplans ein Projektteam unter dem ehemaligen Zuger Stadtbaumeister Tomaso Zanoni zusammen.

Im Kern sollte der neue Plan mit höherem Wohnanteil und verbessertem Freiraumkonzept zu mehr Nutzungsvielfalt und Gestaltungsfreiheit führen. Das Baufeld A wurde als Zentrum definiert, auf dem Feld B-Nord entstand die Idee eines Hochhauses, und auf den Baufeldern D und E liessen die Gemeinden vieles offen, was ergänzende Gestaltungspläne später definierten.

Martin Hofer von Wüest & Partner kannte das Areal. Er riet Monica Zwicky, auf mehr Wohnnutzung zu setzen, denn er glaubte an die Marktfähigkeit dieses eher rauen Standorts. Um den Glauben verbindlich zu machen, brachte er die Firma Senn ins Spiel, die sich auf dem Baufeld E mit einem Kaufrechtvertrag mit Anzahlung zur Projektentwicklung verpflichtete. Bald vermittelte er die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 als Hauptinvestor und koordinierte 2009 einen nicht anonymen, zweistufigen Studienauftrag unter fünf Teams.

In der ersten Phase sollte eine Konzeptarbeit Aussagen zu rohen Strukturen für vielfältig verwendbare und kostengünstige Flächen machen. Zur Weiterbearbeitung gelangte der Vorschlag des Zürcher Architekturbüros Schneider Studer Primas. Sie führten die gerichtete Struktur der Fabrikhallen und ihre Verbindung mittels Luftbrücken fort und schlugen drei Typologien für die Bebauung vor: tiefe Hallen, schmale Scheiben und fette Blocks. Den Raum unter dem Bahnviadukt erklärten sie zur Langsamverkehrsachse und zum frei nutzbaren Ort. Wie all das schliesslich werden wird, lässt sich erst 2015 beurteilen, wenn das Areal bebaut, begrünt und belebt sein wird. Doch die Baueingabe zeigt schon jetzt: Aus der gerichteten und offenen Struktur des Studienauftrags wird ein stärker in sich gekehrtes Baufeld, allseits von vier «schmalen Scheiben» vor Lärm geschützt. Die «Scheiben» verwachsen mit «tiefen Hallen». Zwei «fette Blocks» stehen frei dazwischen. Realisiert wird ein hoher Wohnanteil mit unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen.

Drei Bauherren

Beim Haus 1 tritt die Firma Senn als Investor auf und realisiert 51 Eigentumswohnungen. Entlang des renaturierten Chriesbachs entstehen Geschosswohnungen in der «Scheibe» und bodennaher Wohnraum in der darunterliegenden Halle. Die Halle ist in lange Schotten mit loftartigen Maisonettes unterteilt, deren Fassade – ebenso wie die Lage des doppelgeschossigen Bereichs – vom Käufer ausgewählt werden kann.

Die Häuser 2 und 3 finanziert Pensimo Management über zwei ihrer Anlagestiftungen. Die Stiftung Turidomus erstellt 45 Mietwohnungen in der Scheiben-Hallen-Kombination, die Stiftung Adimora 58 Mietwohnungen im Block, auf zwei Geschossen für Studenten. Mit von der Partie ist da die Studentische Wohngenossenschaft Woko aus Zürich. Luftbrücken zur Verbindung der Liegenschaften möchte der institutionelle Anleger keine.

Für die Häuser 4 bis 6 erstand die Genossenschaft Kraftwerk1 jene Fachwerkträger, die bei der Sanierung der Zürcher Hardbrücke als provisorische Passerellen verwendet wurden. Diese verknüpfen einen Block und zwei Scheiben zum «Kraftwerk1 Zwicky Süd» mit insgesamt 126 Mietwohnungen. Manche Gross-WGs kommen hierdurch zu Wohnraum in verschiedenen Häusern.

Einige Details sind noch in Planung, doch die drei Fassadentypen sind bereits definiert. Rankgerüste sollen vor den Laubengängen und Balkonen der Scheiben zu liegen kommen, Blech ihre von Bahn und Tram aus sichtbaren Fassaden verkleiden und Beton die Blöcke. Ganz so streng wird es allerdings nicht kommen, denn wie die Gebäudetypologien verschmelzen, werden es auch die Fassadentypen tun. Urs Primas erklärt: «Jegliche Differenzierung ist auf einem Areal dieser Grösse willkommen.» →



Ein programmatisches Senn-Bild: auf schwierigem Terroir ein Projekt entwickeln und durchziehen, so ein Baufeld der Zwicky-Brache.



**Wohnüberbauung
Zwicky-Areal Baufeld E**
Zwickystrasse, Wallisellen /
Dübendorf

Architektur: Schneider
Studer Primas, Zürich
Nutzfläche Miete:
33 850 m²
Nutzfläche Eigentum:
5950 m²
Bauvolumen: 184 000 m³
Investitionsvolumen:
Fr. 160 Mio.
Baubeginn: 2012
Fertigstellung: 2015
Rolle Senn: Investor,
Projektentwicklung, Total-
unternehmer

- 1** Haus 1: Senn,
St. Gallen (51 Eigen-
tumswohnungen)
- 2** Haus 2: Anlage-
stiftung Turidomus,
Zürich
(45 Wohnungen)
- 3** Haus 3: Anlagestif-
tung Adimora, Zürich
(58 Wohnungen)
- 4-6** Häuser 4-6: Bau- und
Wohngenossenschaft
Kraftwerk1, Zürich
(126 Wohnungen)

Situationsplan

0 25 50 m



Die städtebauliche Kunst ...



... wird sein, Zeugen der Geschichte ...



... mit neuen Nutzungen zu verbinden (Visualisierung).

Komplexe Prozesse

Text: Urs Primas, Architekt, Schneider Studer Primas, Zürich

«Die grösste Herausforderung besteht darin, mit einer Vielzahl von Akteuren ein in sich konsistentes Projekt zu entwickeln. Während die progressive Genossenschaft Kraftwerk1 partizipativ funktioniert und experimentierfreudig ist, denken die institutionellen Anleger marktorientierter und haben andere Entscheidungsstrukturen.

Ungewohnt ist für uns auch die Doppelrolle von Senn als Projektentwickler und zugleich ausführende Totalunternehmung des gesamten Baufelds. Die Fassadengestaltung zeigt diese Herausforderung: Da das Budget beim Verkauf an die Investoren zum Vorprojektzeitpunkt definiert wurde, müssen wir nun im Hinblick auf die vereinbarten Kosten planen. Jedoch sind die drei Bauherren gegenüber Nachtragszahlungen für ambitionierte Gestaltung und hochwertige Konstruktionsdetails unterschiedlich offen. Obwohl wir eine Differenzierung im Ausdruck schätzen, birgt dies auch Gefahren – denn qualitativ sollte das Ganze aus einem Guss sein.» ●

Zwicky-Areal, Dübendorf / Wallisellen, 2011–2020

Gestaltungsplan:
Zanoni Architekten, Zürich

Erste Etappe

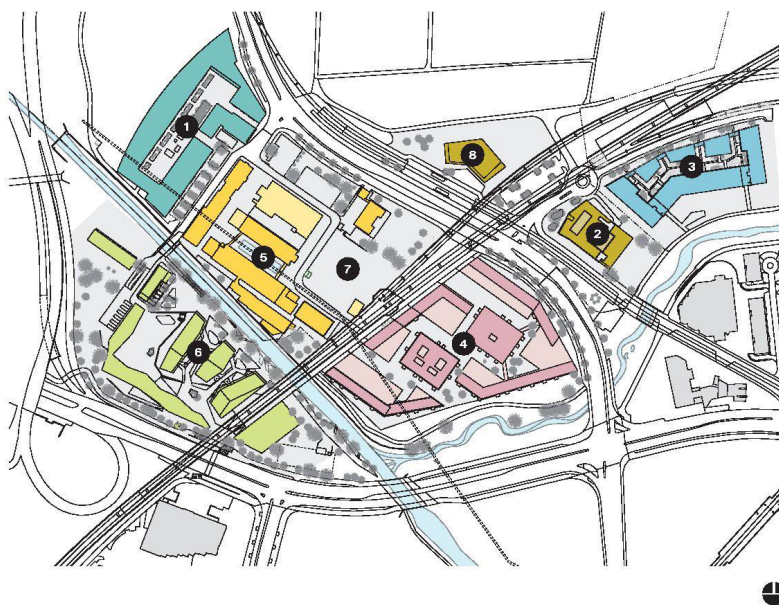
- 1 Baufeld C, Architektur Wohnsiedlung, 2011: Spühler Partner Architekten, Zürich
- 2 Baufeld B2, Architektur Schul- und Geschäftshaus, 2012: Zanoni Architekten, Zürich
- 3 Baufeld F, Architektur Wohnsiedlung, 2012: Fischer Architekten, Zürich

Zweite Etappe, in Planung

- 4 Baufeld E, Architektur Überbauung: Schneider Studer Primas, Zürich
- 5 Baufeld A, Architektur Umbauten: Zanoni Architekten, Zürich
- 6 Baufeld D, Überbauung: Wettbewerb in Arbeit

Dritte Etappe, bis 2020

- 7 Baufeld A, Neubauten;
- 8 Baufeld B1, Überbauung





Ob Oerlikon in Zürich, Dreispitz in Basel oder Zwicky in Dübendorf – Senn sammelt Erfahrungen in Entwicklung und Umwidmung von Industriebrachen zu Wohn- und Arbeitsorten.