

DAS GEHEIMNIS DER MISCHUNG



01 Durchbrüche schaffen Grosszügigkeit und Sichtbezüge zwischen den Wohnbereichen: Küche und Essbereich in Haus 54

Kommt man an der Butzenstrasse 54-60 in Zürich an, hat man zunächst die Wahl zwischen einer Zufahrt mit Törchen und einer Hofeinfahrt mit Garage und Kran. Beim Betreten der Gartenterrasse mit dem grossen Tisch im Herzen der 2009/2010 vom Zürcher Architekturbüro Vera Gloor AG umgebauten Liegenschaft wähnt man sich schliesslich im Wohnzimmer einer Grossfamilie. Die für Uneingeweihte verwirrende Ankunftssituation entpuppt sich als sinnvoller Auftakt zu einer Architektur des Neben- und Miteinander.



02 Blick von einer der Mietwohnungen auf die Gemeinschaftsterrasse (Alle Bilder: Architekturbüro Vera Gloor AG)

Unmittelbar nach Kriegsende hatte der Unternehmer Emil Flachsmann das Grundstück am Waldrand in Zürich Wollishofen zum Sitz seiner Aromafabrik bestimmt und Stück für Stück ausgebaut. Zwischen 1948 und 1970 entstand zunächst das Bürogebäude (Hausnr. 60) gefolgt von der Unternehmervilla (Nr. 54) und schliesslich als deren Anbau zwei Mietwohnungen (Nr. 56). Parallel dazu wurden die Fabrikations- und Lagerbereiche im zweigeschossigen UG stetig erweitert – so entstand auch die beide Häuser verbindende terrassenartige Plattform. Nach Auslagerung der Produktion in den 1990er-Jahren wurden die überschüssigen Lagerräume im zweiten Untergeschoss teilweise als Werkstätte an Dritte vermietet. Diese behielten ihren Betrieb auch noch bei, als das Unternehmen 2003 an die Firma Frutarom veräussert wurde, welche die Liegenschaft zum Verkauf ausschrieb.

VORSTELLUNGSKRAFT, VERTRAUEN

Aufgrund des inzwischen gesetzlich festgelegten Waldabstandsbereich, der renditefähige Ersatzbauten verunmöglicht, und dem hohen Investitionsbedarf im Falle einer Weiternutzung, fand die Liegenschaft trotz ihrer attraktiven Lage kaum Interessenten. Der Erwerb nach vierjährigem Leerstand durch eine Käufergemeinschaft, bestehend aus drei Familien mit je zwei Kindern, erforderte deshalb Mut und professionelle Begleitung. Betreut wurde das Projekt von Beginn an vom Architekturbüro Vera Gloor AG, das von Verkaufsberatung über Projektentwicklung und Entwurf bis zur Ausführung eng mit der Bauherrschaft zusammenarbeitete. Das Gebäudekonglomerat vermochte mit seiner durch Entstehungszeit und -prozess geprägten baulichen Substanz zunächst kaum freudige Nostalgie



03 Die bereits im Gewerbebau verwendeten Glasbausteine kommen auch in den Wohnungen zum Einsatz

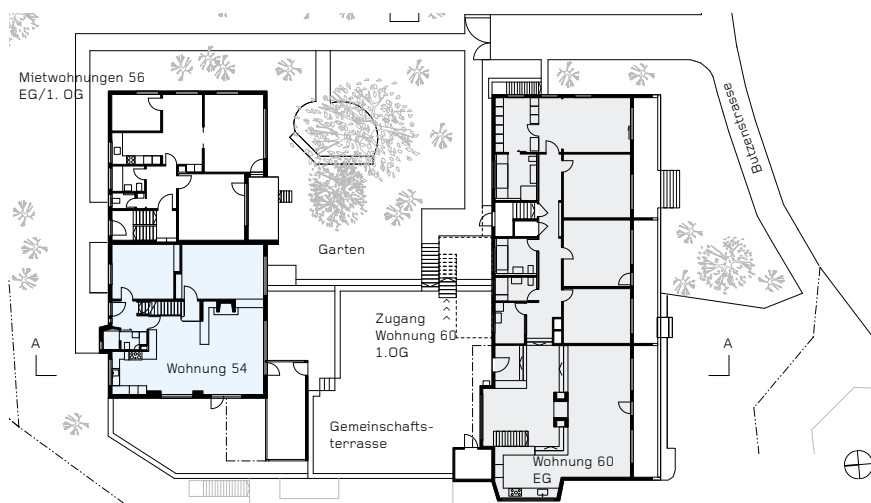
entstehen lassen. Die Suche nach erhaltenswerten Elementen erforderte einiges an Vorstellungskraft. Als eigentliches Kapital erwies sich schliesslich seine Funktion als Konglomerat der verschiedenen Nutzungen.

Ein Nutzungsmodell teilte die Liegenschaft in drei Wohneigentumseinheiten – zwei davon im ehemaligen Bürogebäude und eine in der Unternehmervilla – sowie in Bereiche mit Eigentümergemeinschaft auf. Letztere umfassen nebst dem Garten auch die weiterhin als solche genutzten Mietwohnungen und die ausserhalb der hauszugehörigen Keller liegenden Bereiche im UG, zur Vermietung an Kleingewerbler. Die baulichen Massnahmen wurden etappenweise so geplant und realisiert, dass die vermietbaren Bereiche schnell als Einkommensquelle aktivierbar waren. Dieses komplexe und unkonventionelle Finanzierungsmodell ermöglichte erst die Tragbarkeit der Liegenschaft für die drei Familien und bedingte, dass auch ein Immobilienschätzer und die Bank bereits in den Vorabklärungsprozess zur Machbarkeit miteinbezogen wurden. Vertrauen und offene Kommunikation unter allen Beteiligten galt als erster Grundsatz der gesamten Planung, das Architekturbüro übernahm dabei die Moderatorenrolle.

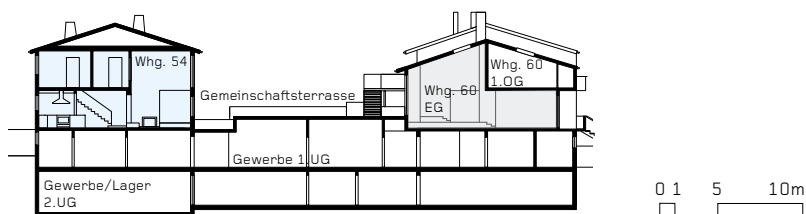
INDIVIDUALITÄT, GEMEINSCHAFT

Dem Finanzierungsplan entsprechend wurden die Eingriffe im Gewerbebetrieb im Wesentlichen darauf beschränkt, die Elektroinstallationen und Raumbtrennungen den feuerpolizeilichen Auflagen anzupassen. Die Mietwohnungen wurden mit einer sanften Renovation der Oberflächen und Nasszellen sowie der Schalldämmung des Bodens im Obergeschoss bezugsbereit. In den gemeinsamen Aussenräumen waren vor allem Verbesserungen der Absturzsicherungen notwendig, durch Aufmauern von Brüstungen oder, wo Transparenz bevorzugt wurde, durch Geländer vom hauseigenen Schlosser, dem Ur-Gewerbemietler aus Aromafabrikzeiten.

Mehr gestalterischen Aufwand brachten die drei Hausteile der Eigentümer mit sich, die als autonome Einheiten konzipiert sind. Die gezielte individuelle Behandlung jedes Teils erforderte eine dreifache Synthese von persönlichen Wünschen, Kostenkontrolle und bestehender Substanz, bzw. deren Beibehaltung gemäss Auflage der Bestandesgarantie. Die Ausrichtung von Wohn- und Nassräumen



04 Grundriss EG. Im ehemaligen Bürogebäude (grau) sind zwei Eigentumswohnungen untergebracht, in der Fabrikantenvilla (blau) eine Eigentumswohnung, sowie zwei Mietwohnungen



05 Schnitt A-A (Pläne: Architekturbüro Vera Gloor AG)

bestimmt das unterschiedliche Verhältnis der Einheiten zu den Aussenräumen, in denen ein reizvolles Nebeneinander von gemeinsamem Garten und individuellen Rückzugsbereichen geschaffen wurde. Die Erschliessung der Hausnummer 60 wurde dazu von der Strasse nach innen verlegt und beide Einheiten er-

hielten einen direkten Eingang über die Gartenterrasse. Ein weiterer struktureller Eingriff bildet einen roten Faden der Gestaltung der drei Einheiten: Durch vertikale und horizontale Durchbrüche in den Wohn- und Essbereichen wurden neue Raumbezüge und eine aktuelle Grosszügigkeit geschaffen. In der

Verwendung von Glasbausteinen, die als vorhandenes gestalterisches Element der Gewerbebauten aufgenommen und als atmosphärisches Motiv in den Wohnbereichen eingesetzt werden, findet sich der zweite rote Faden. Der weitere Innenausbau widerspiegelt in Stil und Standard die individuellen Vorlieben der Benutzer, aber auch die heterogene Qualität der vorgefundenen Substanz.

DER ANDERE INVESTOR

Dieses Projekt der Gleichzeitigkeit von Individualität und Gemeinschaft in vielfältiger Nutzungsdurchmischung entwirft ein zeitgenössisches Wohnmodell, das Potenzial zum Weiterdenken enthält. Darüber hinaus zeigt es aber auch ein Modell jenseits des konventionellen Immobilienmarkts auf: Angemessenheit und Beseeltheit des Projekts gründen wohl im Wesentlichen darin, dass Eigentümer und Bauherrschaft zugleich auch die zukünftige Bewohnerschaft ausmachen.

Nadine Schütz, dipl. Arch. ETH, schuetz@arch.ethz.ch

AM BAU BETEILIGTE

Bauherrschaft: privat
Architektur: Vera Gloor AG, Zürich
Bauingenieurwesen: De Vries Engineering GmbH, Zürich
Bauphysik: Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf
Bauleitung: Reichelt Architektur + Bauleitung GmbH, Zürich