



Bis sich eine nächste Generation mit der Weiterentwicklung des Areals befasst, wurde jetzt das brachgefallene, ehemalige Schlossereigebäude für eine Zwischennutzung ertüchtigt. Der bestehende zweigeschossige Backsteinbau blieb weitgehend so, wie er war. Er wurde um eine weitere Ebene mit eingezogenem Galeriegeschoss aufgestockt und markant mit blauem, gebrauchtem Wellblech verkleidet.

STANDORT
Grubenstrasse 29, Zürich

BAUHERR
Modissa Immobilien AG, Zürich

ARCHITEKTUR
baubüro in situ, AG, Zürich
This Alder, Pascal Angehrn,
Jonathan Hacker, Klara Jörg,
Vanessa Looser, Tobias Mocka,
Jessie Wilcox, Oliver Zbinden,
Marc Angst, Giacomo Zanchetta

FACHPLANUNG REUSE
Zirkular GmbH, Zürich

BAUPHYSIK
3D Bauphysik Huth GmbH,
Glashütten

HOLZBAU
B3 Kolb AG, Romanshorn

TIEFBAU
Flückiger + Bosshard AG, Jäger
Partner AG, Hydraulik AG, Zürich

BRANDSCHUTZ
FPEplus Fire Protection
Engineering CH, Baar

HLKS
Fritz Gloor AG, Wetzikon

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Hariyo Freiraumgestaltung
GmbH, Ennetbaden

FERTIGSTELLUNG
2025

Belassen, reparieren, ergänzen

ARCHITEKTUR
baubüro in situ

TEXT
Franziska Quandt

FOTOS
Martin Zeller

Um die ansässigen Kleingewerbebetriebe bei niedrigeren Mieten halten zu können, haben Bauherrschaft und Architekturbüro keine Mühe gescheut, möglichst viel vom Bestand zu erhalten und für die neue Aufstockung möglichst viel Material von Abrissbaustellen wiederzuverwenden. Für die Mieter entstanden bessere Bedingungen in einer vertraut-sympathischen Material-Collage.



Ein Laubengang und zwei außen liegende Treppenhäuser ergänzen die Erschließung. Die Mieter können das aufgedoppelte, benachbarte Werkhallendach als Dachterrasse nutzen.



MITTE Die beiden außen liegenden Treppen bestehen hauptsächlich aus wiederverwendeten Bauteilen.

RECHTS „Das industrielle Flair“ gelingt allein schon dadurch, dass möglichst viel belassen wurde.

Zürich war schon zu Beginn des 19. Jahrhunderts stark von der Industrie geprägt. Diese Quartiere veränderten sich in den letzten zwanzig Jahrzehnten stark, und ihr Veränderungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Zürich-Binz ist eines dieser Industriegebiete im Süden der Stadt, das sich seit etwa zehn Jahren in rasantem Tempo entwickelt. Früher befand sich hier eine Lehmgrube, um die die Zürcher Ziegeleien ihre Produktion ansiedelten. Ab den 1930er-Jahren dann wandelte sich Binz zu einem Industriestandort mit kleinen Handwerksgenossenschaften, Baufirmen, Druckereien sowie Großverteilern und ihren Lagerhäusern. Das Areal an der Grubenstraße 15 bis 29 ist eines der letzten Überbleibsel dieser handwerklich-gewerblichen Vergangenheit. Seit Betriebsaufgabe der ansässigen Handwerksgenossenschaften wurde aus dem Fabrikations- und Werkhofstandort ein Lagergelände mit kleingewerblichen Nutzungen. Die Gebäude gehören zum Immobilienportfolio der Modissa Immobilien AG: Bereits 2016 hatte sie die baubüro in situ ag mit der baulichen Ergänzung der Grubenstraße 19 bis 27, dem heutigen Werkhof, beauftragt¹, und so hat sie nun dasselbe Büro damit betraut, die Grubenstraße 29 nach den gleichen Prinzipien für die nächste Generation zu sanieren und damit auszubauen und zu erhalten.



Das Ursprungsgebäude an der Grubenstraße 29 ist ein rechteckiger, einstöckiger Backsteinbau aus den 1930er-Jahren. In den 1940ern setzte man ein zweites Stockwerk darauf und schloss diverse Nebengebäude an. Im Zuge des jetzigen Umbaus erhielt der Hauptbau nochmals eine eingeschossige Aufstockung mit innen liegender Mezzaninebene, wobei das nebenliegende, bestehende Werkhallendach als Dachterrasse umgenutzt wird.

Hauptziel waren möglichst robuste, gewerblich nutzbare Räume, um so für die ansässigen Handwerksbetriebe, Ateliers und Bürogemeinschaften eine Bleibe im Quartier zu schaffen. Denn die Verdrängung handwerklicher Nutzungen auch in Gewerbeimmobilien stellen in der Stadt Zürich eine große Herausforderung für kleine Betriebe dar. So bieten die nun entstandenen Atelier- und Gewerberäume einen einfachen, robusten Ausbaustandard mit industriellem Flair.

WENIG VERÄNDERUNG, WENIG NEUWERTIGES

Eine möglichst geringe Eingriffstiefe in den Bestand und die Wahl nachhaltiger, regenerativer Materialien und wiederverwendeter Bauteile für die neuen Baukörper sorgt für einen schonenden Umgang mit dem baukulturellen Industrierbe und der Umwelt. Wo möglich, ließen die Architektinnen und Architekten nur punktuelle und oberflächliche Instandsetzungsarbeiten durchführen und nur

dort, wo es zum Beispiel statisch wirklich notwendig war, tiefere Eingriffe vornehmen. Damit sie so vorgehen konnten, war es unerlässlich, dass die beteiligten Parteien einander vertrauen. Das Verständnis der Bauherrschaft für die Identität dieses Orts und seine gewachsenen Strukturen ermöglichte es den Architekturschaffenden, nach dem Motto zu arbeiten: „Belassen, was bleiben kann, reparieren, was repariert werden kann, und nur neu bauen, was fehlt oder nicht repariert werden kann.“ So konnte die Geschichte des Standorts erhalten bleiben und zugleich weitergeschrieben werden – mit (Ge-)Schichten, die sich überlagern und ergänzen.

ROBUSTER BESTAND

Bereits in den 1940ern plante die damals im Gebäude ansässige Emil Hitz AG eine Aufstockung, um die überdimensionierte Bestandsstruktur auszunutzen, die aufgrund der erhöhten Nutzlasten im ersten Geschoss so stabil ausgeführt worden war. Diese Ergänzung wurde jedoch nie realisiert. Das Team von baubüro in situ setzte genau hier an, ertüchtigte die Struktur und stockte den Hauptbau nach der Regel der maximalen Höhe mit minimalem Eingriff in die bestehende statische Struktur auf. Diese Erweiterungen bestehen aus einer im Werk vorfabrizierten Holzelementbauweise mit Strohhallendämmung. Auch die Strohbälle wurden bereits im Werk integriert, der Lehmputz aus Limmattaler Aushublehm auf der Innenseite vor Ort aufgetragen. Allerdings wiesen die Außenwände des Bestandsbaus keine hohe Tragfähigkeit auf, weswegen der Holzbau alle Lasten – 60 bis 70 Tonnen – mithilfe eines Fachwerks in die Mitte auf die bestehenden Stützen des Gebäudes leitet. Die Träger erhielten seitlich angebrachte Verstärkungen, die die gesamte Bodenlast abfangen. Erschlossen wird die neue Ebene mit einem außen liegenden Laubengang. Insgesamt ergänzen zwei außen liegende Treppenhäuser das Ensemble.

Die Hauptprinzipien des architektonischen Konzepts sind Bestandserhalt, Instandsetzung und die einheitliche Verwendung ergänzender Materialien. Bei der Wiederverwendung von Bauteilen standen die vorhandenen Dinge an erster Stelle: zum Beispiel die Innentüren oder Radiatoren. ReUse aus anderen Quellen – also von Rückbauten anderer Baustellen – stand an zweiter Stelle. So wurde etwa ein Staketengeländer aus einem Abbruch einer Tiefgarageneinfahrt verwendet. Die Stangen des Staketengeländers sind aufgrund der vorhergehenden Nutzung in einem 87-Grad-Winkel verschweißt, sie waren aber für eine Nutzung als Absturzsicherung trotzdem tauglich. Zudem gelang es baubüro in situ, die Eigentümerschaft für das Bauen mit wiederverwendeten Bauteilen so weit zu sensibilisieren, dass diese selbstständig zum Beispiel eine Bürotrennwand für

RECHTS Die Aufstockung besteht aus im Werk vorgefertigten Holzelementen mit Strohhallendämmung. Der Ausbaustandard sollte robust, einfach und vor allem flexibel für eigene Anpassungen der Mieter bleiben.



den Einbau vorschlugen. Ein Glücksfall, wenn die Auftraggebenden so proaktiv mitdenken!

MATERIALSUCHE FÜR DIE FASSADE

Das auffälligste Element des Gebäudes ist die blaue Blechverkleidung. Die Bauherrschaft hatte sich eine fast textil wirkende Fassade vorgestellt, die in Anlehnung an ihre firmeneigene Geschichte gelesen werden konnte. Das gefundene blaue Trapezblech mit seiner Patina und Faltung erscheint heute fast wie eine Reminiszenz zur Fassade des Werkhofs. Allerdings hatte sich der Suchprozess bis zum Einbau langwierig gestaltet, denn vorhandene Restposten der Produktionsfirma (Montana) reichten nicht für die gesamte Fassade aus. Auch Kombinationen verschiedener Farben und Bleche aus anderer Quelle wurden geprüft. Nur eine Woche vor der finalen Entscheidung fand „Zirkular“², die mit der Suche beauftragt waren, auf der Plattform „Ricardo“ (ähnlich wie eBay) das jetzige Blech und schlug nach einer schnellen Absprache mit der Bauherrschaft zu.

So ermöglichten die gemeinsamen Anstrengungen von Bauherrschaft und Architekturbüro einen Bau, der durch möglichst wenig graue Emissionen das Klima schützt und zudem wertvollen Raum für Gewerbe und Kreative bietet.

1 www.insitu.ch/projekte/200-werkhof-binz

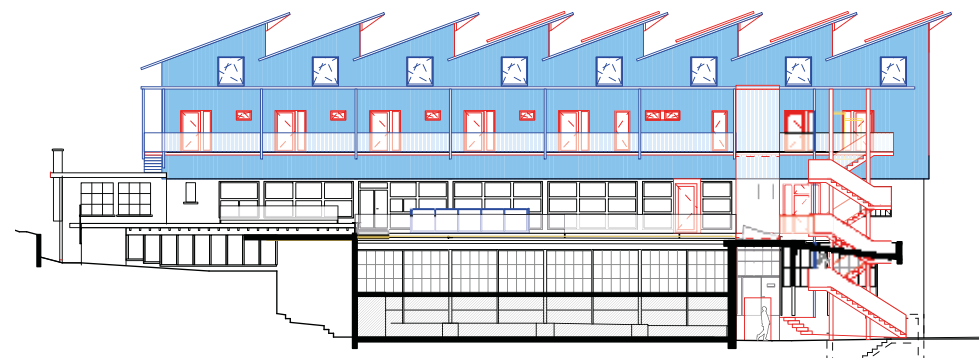
2 www.zirkular.net



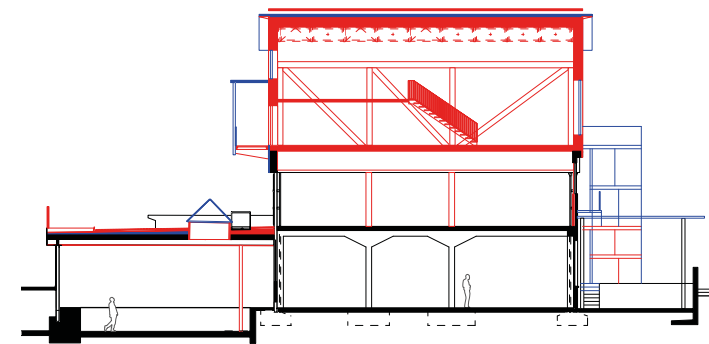
Unter ihren acht Sheddächern bietet die Aufstockung jeweils großzügige Flächen für die vielfältigen Anforderungen der Mieter.



Der Arbeitsraum im ersten Obergeschoss des Bestandsbaus mit Zugang zur Dachterrasse. Das Umnutzungskonzept sah möglichst neutrale Ateliers und Gewerberäume vor.



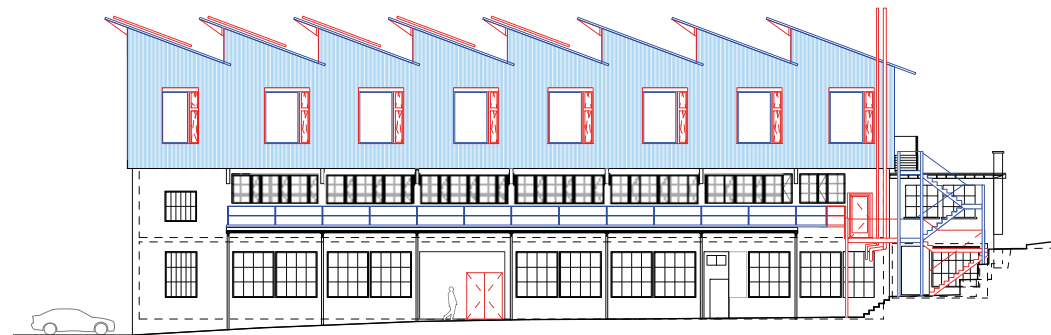
Ostansicht



Querschnitt



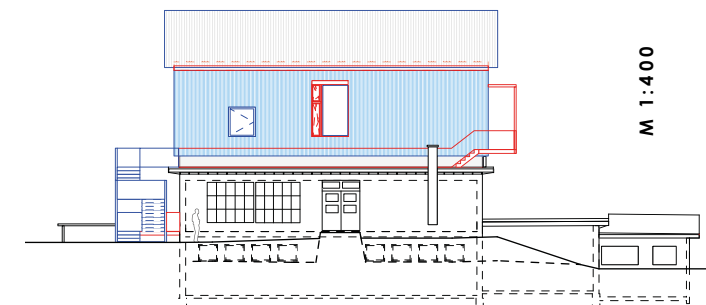
Nordansicht



Westansicht

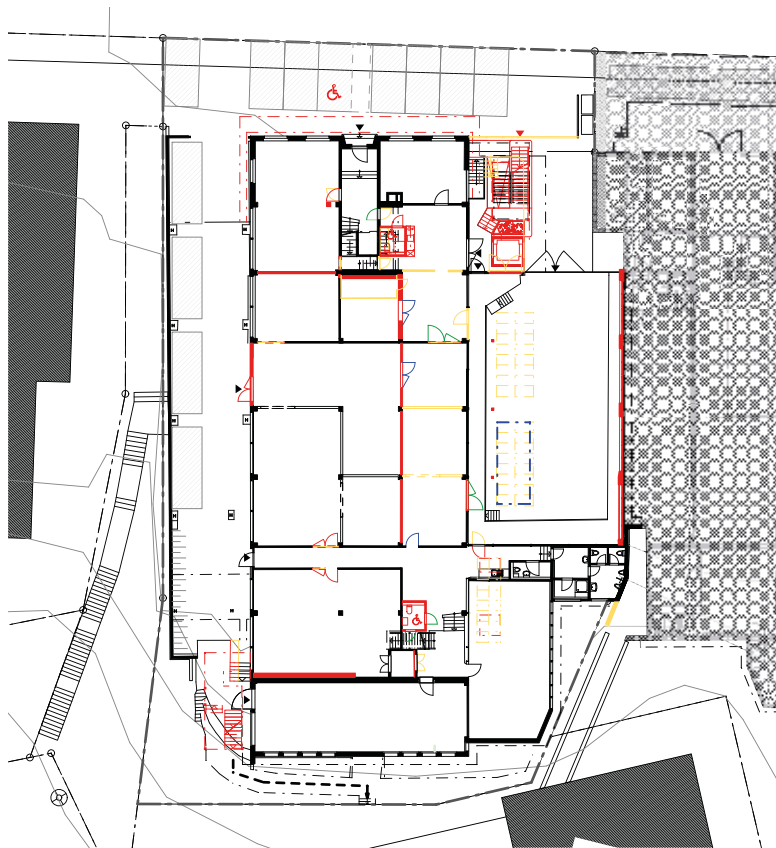
M 1:400

SCHWARZ bestehend
GELB Abbruch
ROT neu
GRÜN neu (ReUse int)
BLAU neu (ReUse ext)

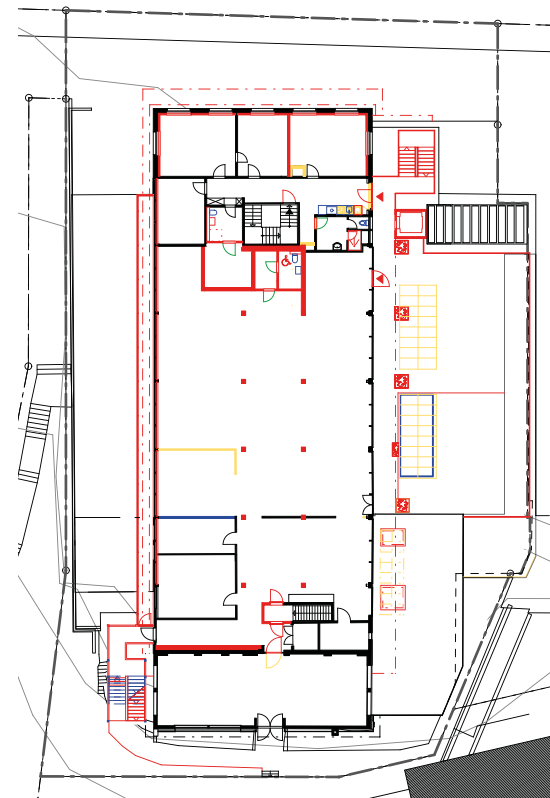


Südansicht

M 1:400



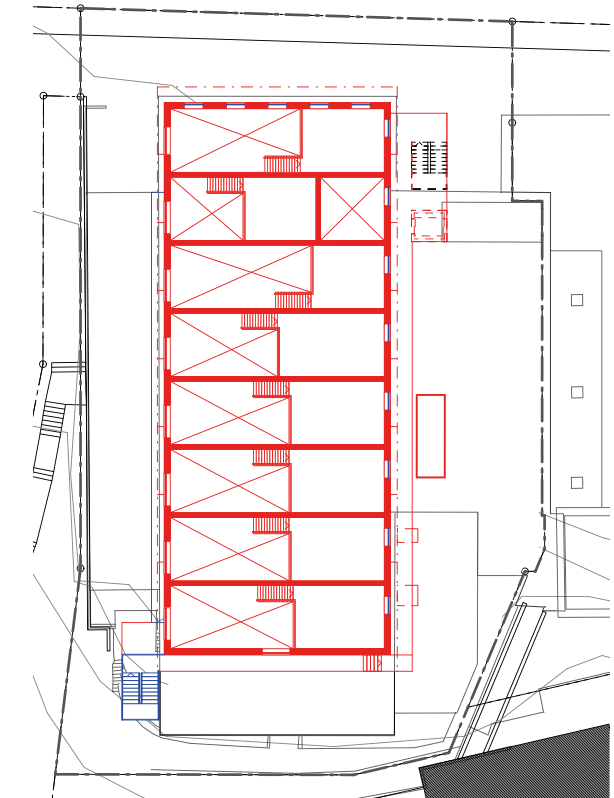
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Galeriegesschoss

M 1:500