

Wohn-/Geschäftshaus MIN MAX im Glattpark, Opfikon



Kleinwohnungen für eine heterogene Bewohnerschaft

Bis zum Jahr 2020 werden in der Überbauung Glattpark in Opfikon Wohnungen und Arbeitsplätze für etwa 7000 Einwohner geschaffen. Während die Planung des Quartiers vorwiegend die heute gängige Bebauung mit 3,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen vorsieht, bietet das Projekt MIN MAX Kleinwohnungen für eine heterogene Bewohnerschaft und besetzt damit eine bisherige Leerstelle im Angebot des Glattparks.

Nördlich von Zürich, zwischen Stadt Zürich und Flughafen, entsteht seit 2001 in der Gemeinde Opfikon der neue Stadtteil Glattpark. Das im Herbst 2016 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus MIN MAX schliesst auf einer Parzelle mit 3644 m² an der Ecke Boulevard Lilienthal und Lindbergh-Allee eine der letzten offenen Stellen am nördlichen Abschluss dieses Quartiers. Typologisch ist es als städtischer Block zu verstehen, der die volle Höhe erreicht und damit die Traufen am Boulevard Lilienthal fortführt. Im Grundriss besetzt das Volumen praktisch die gesamte bebaubare Fläche und wirkt somit raumbildend auf die angrenzenden Strassen- und Grünräume. Primär orientiert es sich dabei in der Ausbildung von Volumetrie und Fassaden am Boulevard Lilienthal, sekundär am Grünraum der Lindbergh-Allee. Zur Nachbarparzelle im Osten ist das Gebäude in

den beiden obersten Geschossen zudem nochmals in Tiefe und Höhe gestuft.

Architektonischer Beschrieb

Die Aufgabe für die Überbauung sah neben Gewerberäumen im Erdgeschoss vorwiegend Kleinwohnungen sowie wenige Clusterwohnungen vor. Da für derartige Programme kaum zeitgenössische Referenzen existieren, haben sich die Architekten der Aufgabe über thesenartige Überlegungen angenähert. Neben dem wichtigen Aspekt des Spannungsfelds zwischen Gemeinschaft und Anonymität interessierte sie insbesondere die Frage, wie in einer Kleinwohnung mit 40 m² Raumqualität entsteht, die über die blosse Verkleinerung einer konventionellen Wohnung hinaus geht. Speziell zu erläutern ist in diesem Zusammenhang die Schnittlösung, da hier Städ-

tebau und Volumetrie, Erschliessung und Wohnform ineinandergreifen. Ausgangspunkt dieser Schnittlösung sind zweigeschossige Wohneinheiten in den beiden obersten Geschossen. Sie verfügen über einen Wohnbereich mit einer Raumhöhe von 5 m respektive über einen grossen Luftraum, so dass die eingeschossigen Bereiche mit einer minimalen Raumhöhe von 2,4 m auskommen. Diese Kotierung erlaubt in den drei Regelgeschossen kleine Hallenwohnungen mit einfachem, rechteckigem Grundriss und einer lichten Raumhöhe von 3 m bzw. 4,5 m im Erdgeschoss am Boulevard Lilienthal. Durch diese Raumhöhe und den Einsatz von Oberlichtbändern erhalten die Wohnungen trotz der knapp bemessenen Flächen eine offene und grosszügige Raumqualität. Aus dieser Schnittlösung resultieren zwei gänzlich verschiedene Wohnungstypen so-

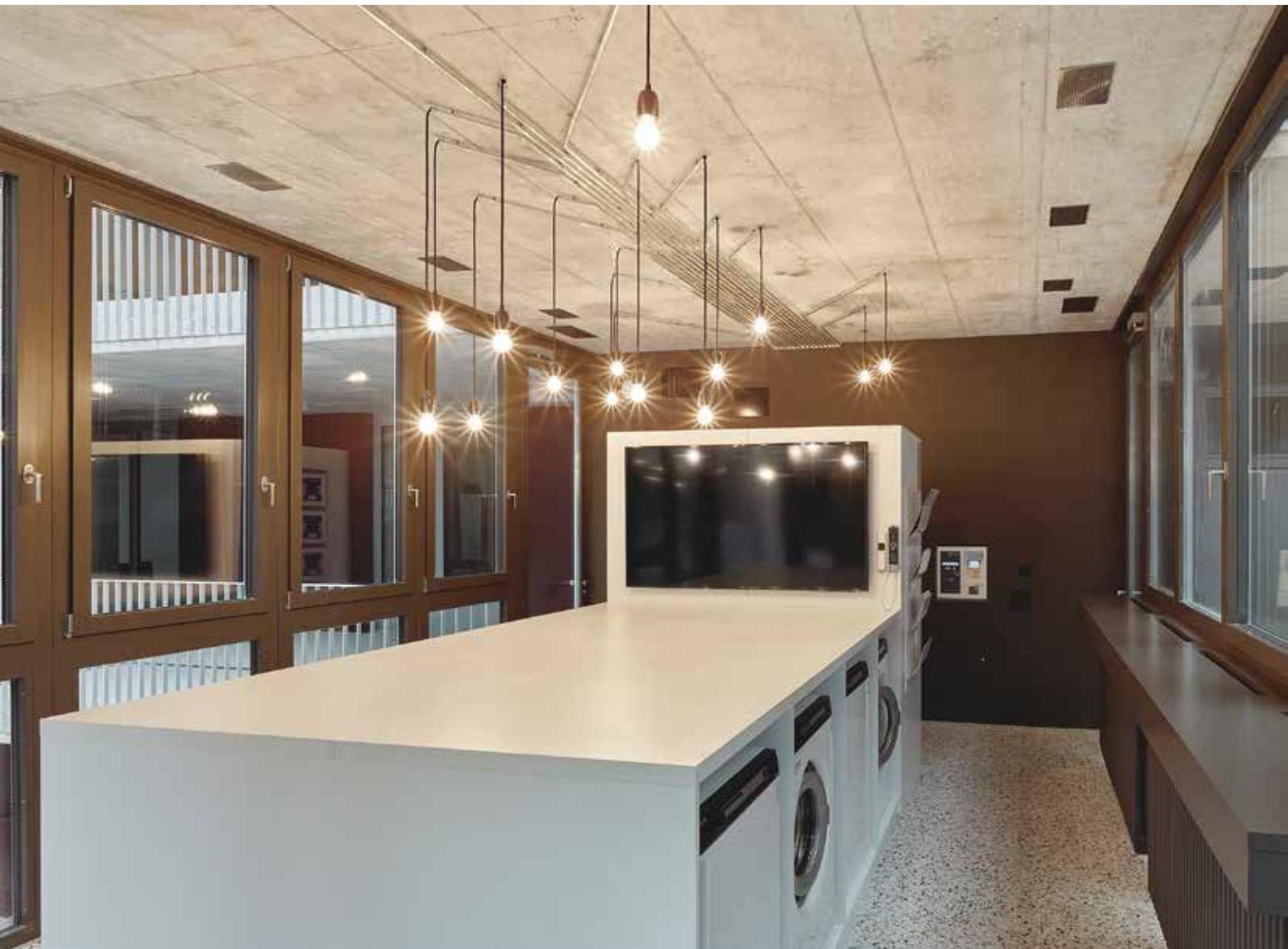


wie eine plastisch kräftige, spezifische Gebäudegestalt mit einem Fassadenaufbau von 1/3/2 in der Vertikalen und den markanten zweigeschossigen Zinnen als Gebäudeabschluss. Der Innenhof des Gebäudes ist zentraler und prägnanter Ort der Gemeinschaft. Ein turmartiger, verglaster Einbau an dessen Südseite ergänzt zudem auf jedem Geschoss das Raumangebot für gemeinschaftliche Nutzungen. Aufgänge führen vom Innenhof zu den innenliegenden Laubengängen, die der Erschliessung der Wohnungen in den Obergeschossen dienen.

MIN MAX weist im Wesentlichen vier Wohnungstypen aus. Drei der vier Wohnungstypen entsprechen dem Konzept der Min-Studios mit Flächen zwischen 40 und 60 m². Für die MAX-Clusterwohnungen wurde ein Layout entwickelt, das flächenmässig vier MIN-Einheiten entspricht und Raum für Wohngemeinschaften oder ähnliche Wohnformen bietet.

Raumprogramm

Das Wohn- und Geschäftshaus erreicht die maximale Gebäudehöhe von 20 m (bzw. 21 m im Bereich des 4,5 m hohen Erdgeschosses am Boulevard Lilienthal) und führt damit die Traufen am Boulevard Lilienthal fort. Zur Nachbarsparzelle im Osten ist die Gebäudehöhe nochmals in Tiefe und Höhe gestuft. Der





Hauptzugang zum Innenhof befindet sich an der Ecke Boulevard Lilienthal/Lindbergh-Allee, zwei Nebeneingänge an der nordöstlichen und nordwestlichen Gebäude-Ecke. Alle Hofzugänge haben einen Torabschluss.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einstellhalle mit 50 Parkplätzen, vier davon behindertengerecht. Eine gemeinsame Zufahrt zu den Tiefgaragen wurde zusammen mit dem Nachbargrundstück und seinem Bauwerk Amelia erstellt. Im Weiteren finden sich im Untergeschoss die Kellerabteile der Wohnungen, der Schutzraum und Technik- sowie Trockenräume.

Im Erdgeschoss befindet sich entlang des Boulevard Lilienthal eine Arkade und fünf Gewerbeflächen zwischen 40–100 m². Die Gewerberäume werden fertig ausgebaut vermietet. Der Ausbau sieht einen minimalen Standard vor, der mieterseitig weiter ausgebaut werden kann. Im Norden, Osten und Süden sind im Erdgeschoss Wohnungen geplant.

In den drei Regelgeschossen N+1, N+2, N+3 befinden sich allseitig orientiert MIN-Wohn-

Bauherrschaft

Careal Immobilien AG, Utoquai 49, 8008 Zürich
Tel. 044 269 53 53

Totalunternehmung

Ralbau AG, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen
Tel. 071 280 83 10, www.ralbau.ch

Architektur

Edelaar Mosyebi Inderbitzin Architekten ETH SIA AG
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich, Tel. Tel. 044 515 54 00
www.emi-architekten.ch

Ingenieure

Holzbaingenieur:

Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG

Weinbergstrasse 41, 8006 Zürich, Tel. 058 255 15 20
zuerich@timbatec.ch, www.timbatec.ch

Bauphysik & Bauakustik:

Wichser Akustik & Bauphysik AG, Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich, Tel. 043 299 66 33, Fax 043 299 66 44
info@wichser.ch, www.wichser.ch

Landschaftsarchitekt:

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH

Hardstrasse 81, 8004 Zürich, Tel. 044 495 70 00
Fax 044 495 70 01, mail@lorenzuegster.ch
www.lorenzuegster.ch

Bauingenieur:

Henauer Gugler AG, 8021 Zürich

Elektroingenieur:

Gutknecht Elektroplanung AG, 8804 Au ZH

HLKS Ingenieur:

Gruenberg + Partner AG, 8021 Zürich

Inserenten

Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich
Die Plattenleger AG, Hegnau-Volketswil
Electrolux AG, Zürich
Glattal Installationen AG, Glattbrugg

einheiten vom MIN-Typ1 mit 41 m² und vom MIN-Typ* mit 63 m² Wohnfläche. Ebenfalls auf diesen Geschossen werden drei MAX-Wohnungen für vier Bewohner mit 180 m² angeboten. Im vierten Obergeschoss N+4 endet die Laubengangerschliessung mit den Eingängen zu den zweigeschossigen Dachwohnungen der MIN-Typ 2, 2.1, 2.2 und MIN-Typ 3. ■



Electrolux AG

Badenerstrasse 587, 8048 Zürich
Tel. 044 405 81 11, Fax 044 405 82 35
info@electrolux.ch, www.electrolux.ch



Wichser
Akustik
Bauphysik

Wichser Akustik & Bauphysik AG
Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich
Tel. 043 299 66 33
Fax 043 299 66 44
www.wichser.ch

GLATTAL ELEKTRO TELEMATIK

Glattal Installationen AG
Elektro + Telekommunikation
Europastrasse 29
8152 Glattbrugg

Telefon 044 828 80 00
Telefax 044 828 80 01

Internet www.glattal-elektro.ch
E-Mail info@glattal-elektro.ch

DiePlattenleger.ch

8604 Hegnau-Volketswil ■ Telefon 044 947 26 90 ■ info@dieplattenleger.ch

