



## Baudokumentation

# Neue Buntheit in der alten Farbenfabrik

Umnutzung Albisriederstrasse 182, 184 in Zürich-Albisrieden

Die Strassenkreuzung am Hubertus ist ein lautes Eck. Dann kommt stadtauswärts zunächst nicht mehr viel. Halt! War da nicht was? Unerwartete Farbtupfer machen auf sich aufmerksam. Und bei genauerem Hinsehen bemerkt man: Da ist noch viel mehr, eine kleine Wohnsiedlung in einer Fabrik, der einstigen Farbenfabrik H. Boller-Benz AG. Seit 1929, während dreier Generationen, hatte die Firma Spezialfarben für Siebdrucke gekocht und gemischt, Mitte 1994 war aber Schluss. Dann lag das Areal erst mal ein paar Jahre brach, bis die Stiftung PWG es kaufte und umnutzte – zu 12 Wohnungen und 11 Büro-Ateliers.

# Projektentwicklung

Bereits kurze Zeit nach der Fabrikschliessung 1994 besichtigte die Stiftung PWG die Liegenschaft ein erstes Mal. «Wir haben uns sofort in die Brache verliebt», erinnert sich der damalige Geschäftsführer Adrian Rehmann. Aber aus dem Flirt wurde zunächst nichts Dauerhaftes, die Kaufverhandlungen scheiterten an den Preisvorstellungen.

Auf einer Erkundungsfahrt auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften wurden wir später wieder auf die Liegenschaft aufmerksam. Und so prüften wir sie 1998 nochmals auf Herz und Nieren – alte Liebe rostet ja bekanntlich nicht. Die zweite Begegnung besiegelte die Verbindung, die Handelspartnerinnen wurden sich einig. Eine Besonderheit war, dass die Stiftung PWG nicht nur die Liegenschaft, sondern den Aktienmantel der H. Boller-Benz AG kaufte. Dass die Stiftung steuerbefreit ist, gereichte dabei Verkäuferin und Käuferin zum Vorteil: Die Stiftung konnte ihren Angebotspreis um die Hälfte des «eingesparten» Steuerbetrages erhöhen. So war beiden gedient.

Im Jahr 2000 richteten wir einen Architekturwettbewerb aus. Mit dem siegreichen Büro Architektick entwickelten wir ein ausführungsfähiges Projekt. Es sah die Umnutzung der Farbenfabrik in loftähnliche Wohnräume und flexible Gewerberäume vor. Bereits während des Erneuerungsprojekts heranreifte, zog wieder Leben ein in der Fabrik. Es wurde wieder gearbeitet – und zudem wieder mit Farben. Kunstschaffende nutzten das Areal bis zum Baubeginn. Aber bevor die Bagger auffahren konnten, musste das Areal von seinen Altlasten befreit werden. Die verseuchte Erdmasse wurde ausgehoben und weggeführt.

# Umbaukonzept

Es leben die Farben! Die Architekten hatten ihrem Projekt im Studienauftrag – passend zur einstigen Farbenfabrik – den Namen «Living Color» gegeben. Er war Programm: Sandgelbe, meerblaue und ziegelrote Farbtupfer setzt die neue Kleinsiedlung in den Stadtkörper. Daneben fällt die Aluminiumverkleidung der Aufbauten auf. Sie hebt sich markant vom Bestand ab und setzt im Gebäudeensemble einen extravaganten Akzent.

Um die Aufbauten und damit die Konsumation der Ausnutzungsreserven zu ermöglichen, mussten die Dachgeschosse teilweise weichen. Darauf kamen Stahlträger zu liegen, als Basis für die als Holzkonstruktion ausgeführten Aufbauten. Diese fügte der Holzbauer schon in der Werkstatt zusammen und transportierte die gesamte vorfabrizierte Konstruktion auf die Baustelle. Ein Kran hievte sie dort in ihre endgültige Position.

# Innenräume

Die Wohnzimmer sind jeweils nach innen auf den Hof orientiert, die meisten anderen Räume nach aussen. Diese Anordnung trägt den Strassenimmissionen Rechnung, und zudem beleben die Aufenthaltsräume den Hof. Indem die bestehenden Stützen und Unterzüge erhalten blieben, konnten der ursprüngliche Charakter der Innenräume bewahrt und die Wohnungen loftartig ausgebildet werden. Dazu minimierten die Architekten die Nasszellen, gaben ihnen aber zum Teil zwei Zugänge, was sie optisch grösser erscheinen lässt.

Nicht alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Aber wenn die grossflächigen, raumhohen Fenster geöffnet sind, wird das gesamte Wohnzimmer zur Loggia. Im Dachgeschoss weisen die Wohnungen beidseitig grosszügige Terrassen auf, die sich beinahe über die gesamte Gebäudelänge erstrecken.

In sämtlichen Räumen, auch in den Küchen, ist ein heller Ahorn-Parkett verlegt. Einzige Ausnahmen sind die Nasszellen mit ihren schwarzen Kacheln. Die Einfrontenküchen sind in zurückhaltendem, edlem Grau, Dunkelrot und Schwarz gehalten. So wirken sie trotz ihrer prominenten Lage im Wohn- und Esszimmer unaufdringlich.





Passend zur einstigen Farbenfabrik hiess das Wettbewerbsprojekt «Living Color».

Der Name war Programm: Sandgelbe, meerblaue und ziegelrote Farbtupfer setzt die Kleinsiedlung in den Stadtkörper.

Die Aufbauten fallen durch ihre elegante Aluminiumverkleidung auf.



Bis auf die Nasszellen ist in sämtlichen Räumen ein heller Ahorn-Parkett verlegt.

Die Einfrontenküchen in edlem Grau, Dunkelrot und Schwarz wirken unaufdringlich.

Weitere Infos: [pwg.ch](http://pwg.ch)

# Pläne & Projektdaten

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



|                |      |
|----------------|------|
| Erwerb         | 1999 |
| Baubeginn      | 2001 |
| Fertigstellung | 2003 |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Baukosten BKP 1-5                        | 7'712'272 Fr.         |
| Hauptnutzfläche SIA 416                  | 3'089 m <sup>2</sup>  |
| Baukosten (BKP 1-5) / m <sup>2</sup> HNF | 2'497 Fr.             |
| Volumen SIA 416                          | 15'055 m <sup>3</sup> |
| Baukosten (BKP 1-5) / m <sup>3</sup>     | 512 Fr.               |

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Anzahl Wohnungen              | 12                        |
| Anzahl Gewerberäume / -fläche | 11 / 1'502 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Nebenräume             | 4                         |
| Anzahl Parkplätze             | 14                        |

|   |             |
|---|-------------|
| Mietzinseinnahmen / Jahr                    | 627'792 Fr. |
| Mietzinse Wohnen / m <sup>2</sup> und Jahr  | 204 Fr.     |
| Mietzinse Gewerbe / m <sup>2</sup> und Jahr | 213 Fr.     |
| Energiekennzahl / m <sup>2</sup> und Jahr   | 203 MJ      |

Architektur: Architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann mit Paul Meier, Zürich

Bauingenieur: APT Ingenieure GmbH, Zürich

Holzbauplanung: Holzbaubüro Reusser GmbH, Winterthur

Holzbau: Blumer-Lehmann AG, Gossau

Elektroplanung: Flexotec GmbH, Goss; Kowner AG, Zürich

HLK-Ingenieur: B & G Ingenieure AG, Zürich

Akustik, Bauphysik: Heidt Bauphysik + Akustik, Zollikerberg

Bauherrenvertretung: Emil Seliner + Partner, Zürich

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich

043 322 14 14  
info@pwg.ch  
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich; Architektick, Zürich | Pläne: Architektick, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich  
Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018