

## MEDIENMITTEILUNG

Zweite Etappe der Arealtransformation Zwhatt in Regensdorf

---

### Wohnen zwischen Sheddach und Tiny Forest

Zürich, 16. Januar 2025 – Im Norden Zürichs entstehen mit der Arealentwicklung «Zwhatt» bis 2030 rund 650 Wohnungen und 15'000 Quadratmeter Gewerbefläche. Während die ersten Mieterinnen ihr neues Domizil im «Längsbau» bereits gezogen haben, ist die Vermietung der Wohnungen des Holzhochhauses H1 und des «Querbaus» gestartet. Ein weiterer Wohnturm befindet sich im Bau. Wie es weitergehen soll im neuen Stadtquartier, ist nun entschieden. Die Ergebnisse des Studienauftrages für das Baufeld F sind da und überraschen mit einem aussergewöhnlichen Umgang mit der bestehenden industriellen Shedhalle.



Bild: Salathé Architekten

Die Aufgabenstellung war komplex. Der Studienauftrag für die zweite Etappe der Transformation des ehemaligen GRETAG-Areals in ein lebendiges Stadtquartier verlangte Ideen für einen zukunftsweisenden Siedlungsbaustein, der – bestens vernetzt mit seinem Umfeld – die bestehenden Bauten kreativ einbindenden sollte. Neue Freiräume sollten unter anderem Flora und Fauna einen geschützten Lebensraum bieten. Am besten erfüllten diese Anforderungen gemäss Beurteilungsgremium die beiden Teams um Donet Schäfer Reimer Architekten (DOSCRE), Zürich, und Salathé Architekten aus Basel. Gemeinsam zeichnen sie nun verantwortlich für die Überbauung der zwei Baufelder der zweiten Etappe.

## **Industrielles Erbe prägt zukünftige Identität**

Auf dem an die Althardtstrasse entlang der Bahn angrenzenden Baufeld F erfolgt in den nächsten Jahren die Entwicklung der zweiten Etappe des Zwhatt-Areals. Das Baufeld ist heute geprägt durch die grossflächige Shedhalle sowie mehrere Gewerbegebäude des ehemaligen Industrieunternehmens GRETAG. Ein zweistufiger Studienauftrag sollte den Weg für eine Nutzungstransformation mit Schwerpunkt Wohnen aufzeigen. Dabei sollte insbesondere der Umgang mit dem Bestand und die zukünftige städtebauliche Disposition geklärt werden. Das Ergebnis der ersten Stufe mündete in einen Masterplan für das Baufeld. Dieser diene als Regelwerk für die konkreten baulichen Lösungsvorschläge der zweiten Stufe. Da die Bestandsanalyse die Struktur der ehemaligen Werkhalle mit Kasten-trägern und Sheddächern rasch als identitätsstiftende Elemente ausmachte, sollten sie erhalten und in die Konzeption der Neubauten integriert werden. Die siegreichen Architekturbüros DOSCRE und Salathé lösen die Hallenstruktur geschickt auf und legen die Trägelage der Halle frei. Träger und Sheddächer verbinden die Neubauten über die neugeschaffenen Gassen miteinander. So entstehen ausdrucksstarke öffentliche Freiräume. Das Beurteilungsgremium würdigt den überzeugenden Umgang mit dem Vorgefundenen: «Als tragende Idee des Projekts versprechen die Sheds als strukturelles Muster und räumliche Grundfigur eine neue Identität und die Aneignung des Raums. So werden die Spuren des Bestands gekonnt integriert und als stabiles Fundament genutzt.»

## **Tinyforest verbessert Biodiversität und Mikroklima**

Den Aussenräumen schenken die Teams besondere Aufmerksamkeit, denn die Anforderungen seitens Eigentümerschaft, zukünftiger Bewohner, Tier- und Pflanzenwelt, Klimaschutz und Wassermanagement waren zahlreich. Neben den gängigen Massnahmen in den Bereichen Bepflanzung, sickerfähige Böden und Dachbegrünungen, wird hier erstmals auf dem Areal ein Bereich ausgeschieden, der ausschliesslich für Flora und Fauna reserviert ist. Von diesem Tiny-Forest, einem dicht bepflanzten Kleinwald, versprechen sich die Macher neben biodiversen Vorteilen positive Einflüsse auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt.

## **Form follows availability**

Der Ansatz, brauchbare Bauteile wiederzuverwenden, ist im Falle des Baufelds F nicht nur ein etablierter Entwurfsansatz, der hilft, CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Bau zu verringern, sondern wird den Ausdruck der Bauwerke prägen und identitätsstiftend für den neuen Quartierbaustein sein – ganz gemäss dem Prinzip «form follows availability», wie es das Beurteilungsgremium formuliert. Neben dem Re-use-Prinzip strebt die Bauherrschaft eine in allen drei Nachhaltigkeitsebenen – Ökologie, Gesellschaft und Wirtschaft – vorbildliche Arealentwicklung an. Als Orientierung dient die Zertifizierung «SNBS-Areal». Auf den Teilbau-feldern F1, F2, F3 und F4 werden rund 230 Wohnungen und ca. 3'000 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen. Läuft alles wie geplant, werden die Bauten 2030 bezugsbereit sein.

## **Stadtquartier Zwhatt**

---

Zwhatt, das ehemalige Gretag-Areal, ist Teil des Entwicklungsgebiets Bahnhof Nord in Regensdorf. Die durch die Pensimo Management AG geführte Anlagestiftung Turidomus hat das etwa 3.9 Hektar grosse ehemalige Industrieareal erworben, um es bis 2030 in zwei Bauetappen zu einem in allen Bereichen nachhaltigen Stadtquartier mit verschiedenen bezahlbaren Wohnformen und Gewerbe- sowie Dienstleistungsnutzungen zu transformieren. Die Baufelder G und H1 der ersten Etappe befinden sich mittlerweile in Bau oder sind bereits bezogen. Bis Frühjahr 2027 werden sämtliche dieser Gebäude einschliesslich der Umgebung fertiggestellt sein. Auf Basis des nun abgeschlossenen Studienauftrages auf Baufeld F soll im Rahmen der zweiten Etappe der Gesamttransformation des Zwhatt-Areals die bisherige Entwicklung nicht nur fortgeschrieben, sondern neue Impulse gesetzt und innovative Ansätze in den Bereichen Ökologie, Gesellschaft und Wirtschaft realisiert werden.

---

## **Pensimo Management AG**

---

Pensimo investiert als unabhängige Dienstleisterin für Schweizer Pensionskassen in Immobilien. Dazu leitet sie drei Stiftungen für Direktanlagen in der Schweiz, eine für indirekte Anlagen im Ausland und den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest. Seit über 80 Jahren führt Pensimo auf Basis klarer Produkte-, Portfolio- und Investitionsstrategien die Immobilienanlagen ihrer Investorinnen risikobewusst, verlässlich und macht sie fit für eine nachhaltige Zukunft. Für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften pflegt sie die Partnerschaft mit den regionalen Gesellschaften der Regimo. Die Mission der Pensimo sind langfristig stabile Renditen, Werterhalt und ein klimaangepasstes Portfolio.

---

### **Medienkontakt**

Pensimo Management AG  
Mike Siering  
Leiter Kommunikation

medien@pensimo.ch  
+41 44 518 02 17

[www.pensimo.ch/medien](http://www.pensimo.ch/medien)