

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Baugenossenschaft Glattal : Neuwiesen, Zürich-Schwamendingen : Renovation und Neubau  
**Autor:** Lischner, Karin R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105475>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Im Hofraum der Siedlung kann man die extreme Lage längs einer sechsspurigen Autobahn fast vergessen. (Foto: Karin R. Lischner)

## Baugenossenschaft Glattal

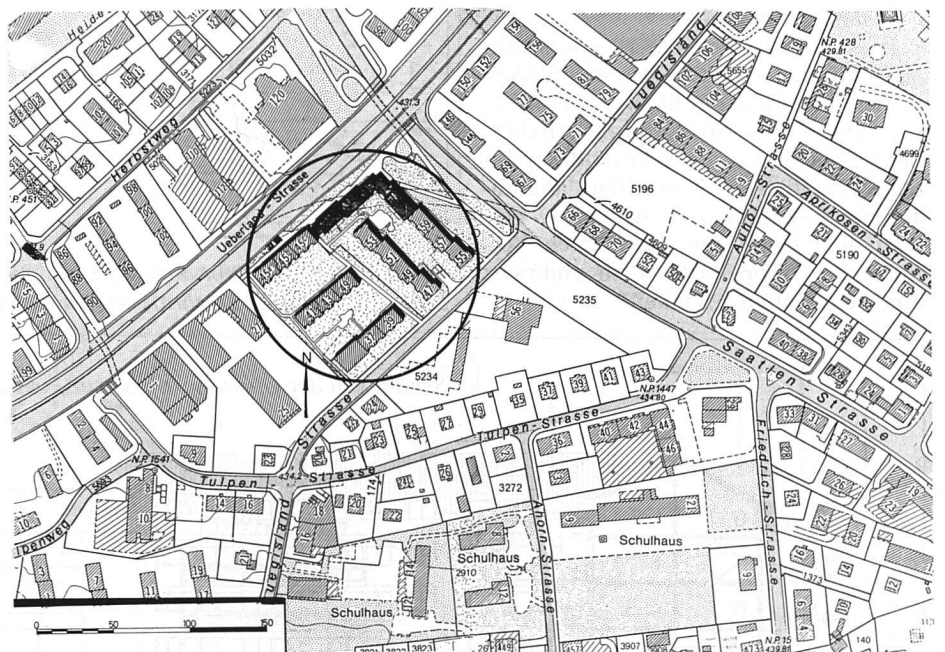
# Neuwiesen, Zürich-Schwamendingen

## Renovation und Neubau

Von Karin R. Lischner

Die Überbauung liegt im Norden der Stadt. Nicht im alten Dorfkern, sondern in dem Teil des Quartiers, der in den 50er und 60er Jahren entstand. Die Vorteile dieses Standortes: das Wohnen im Grünen abseits der engen geschäftigen Stadt, auf günstigem Land und mit preiswerten Mieten, wurden von den Bewohnern hoch geschätzt. Die Nachteile zeigten sich erst später. Vielleicht fehlten einem manchmal das Leben und Treiben der Stadt, vielleicht spürte man ein wenig die soziale Enge. Empfindlich gestört wurde diese Idylle aber erst, als der Verkehr das Quartier eroberte, zuerst schleichend, dann abrupt. Stinkend und lärmend teilte plötzlich eine sechsspurige Schneise die Nachbarschaften in zwei Teile. Dies ereignete sich nicht aus heiterem Himmel, sondern war reiflich überlegt, geplant. Zu dieser Zeit schätzten die übergeordneten Planungskonzepte die Mobilität der Stadtbewohner und Besucher höher ein als die Sicherheit und Ruhe der direkt Betroffenen.

Am Morgen, am Mittag, am Abend, während der Nacht zeigte von nun an



Die Siedlung wurde in verschiedenen Etappen erbaut: 1949/50, 1956/57 und 1984/85. Sie liegt im Quartier Schwamendingen und umfasst heute 124 Wohnungen und eine Arztpraxis.

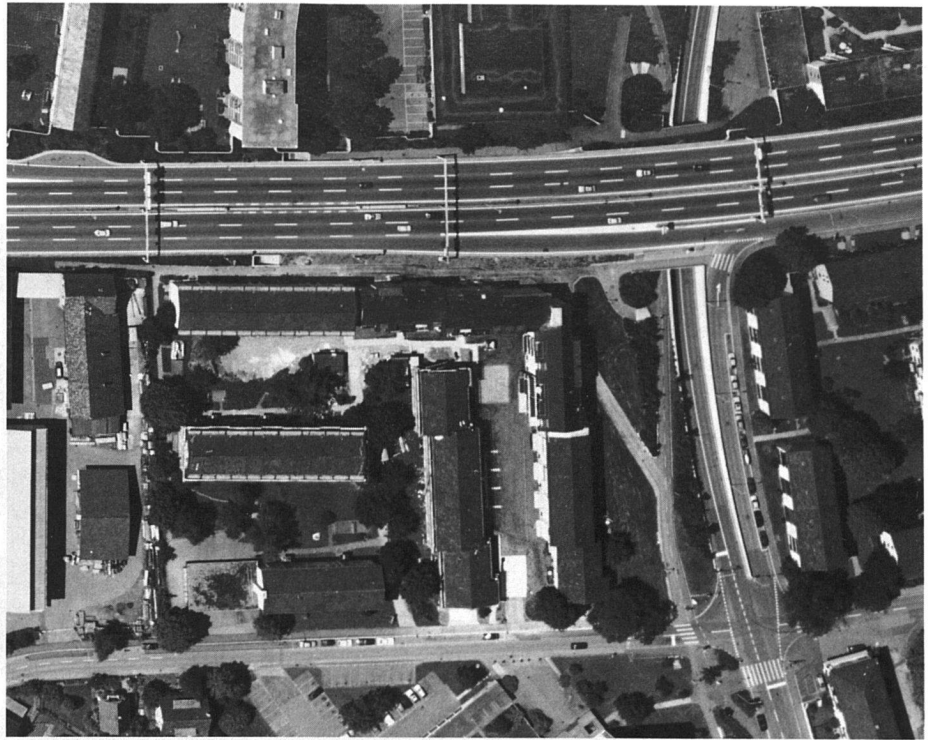
diese fauchende Autoschlange ihre Präsenz. Hilflos, unschlüssig sah man der Situation zu, bis der Bau der unterirdischen Tramlinie einen Entscheid erzwang. Der Tunnel tangierte vier Wohnbauten der Siedlung. Wurden diese unterfangen, musste man mit erheblichen Mehrkosten beim Bau der Tramlinie, aber auch mit hohen Sanierungskosten der bestehenden Überbauung rechnen. Da diese Häuser direkt an der Autobahn standen und besonders von den Immissionen betroffen waren, schien der Abbruch gerechtfertigt. Schwieriger war die Frage, ob man an dieser extremen Lage überhaupt wieder Wohnungen erstellen darf oder ob man besser die übrigen Bauten durch Erdwälle und Lärmschutzwände schützen sollte. Man entschied sich für den Neubau.

### Wohnungsbauten als Lärmschutz

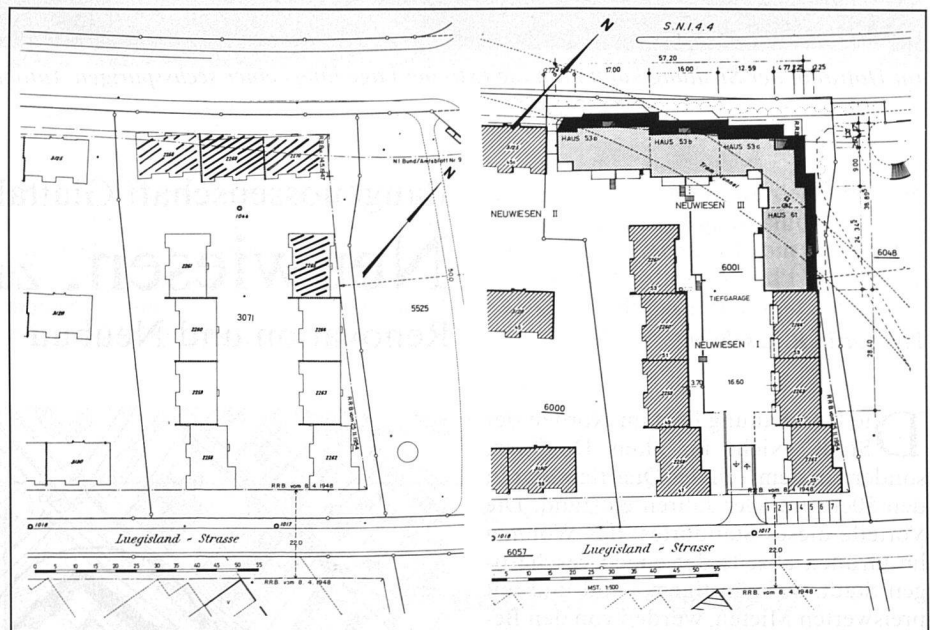
Zwei Architekten wurden zugezogen. Entscheidend für den Entschluss war das überzeugende Konzept des einen, Rudolf Mathys. Er schlug anstelle von Einzelbauten eine durchgehende Abschottung gegenüber der Überlandstrasse durch eine geschlossene Wand vor. Nur die allernotwendigsten Öffnungen dürften sie durchbrechen. Die Neubauten wurden damit praktisch Schallschutzwand für die bestehende Bebauung. Damit keine Lärmschleusen entstehen konnten, wurden die neuen Gebäude konsequenterweise direkt oder mit Zwischenelementen an die alten Häuser angeschlossen.

Als zweite Barriere gegen den Lärm waren eine gestaltete Lärmschutzwand, im Eingangsbereich der Neuüberbauung eine Cafeteria, eine grosszügige Überdeckung der Strasse und eine Brücke für Fussgänger vorgesehen.

Diese für die Bewohner so wesentlichen Zusatzmassnahmen konnten nicht realisiert werden. Für die daran beteiligten kantonalen und städtischen Behörden waren die Kosten zu hoch, die rechtliche Situation zu kompliziert, die Eigentumsverhältnisse zu schwierig. Verlässt man heute den geschützten Vorraum des Treppenhauses, so umbraust einen ein Höllenspektakel.

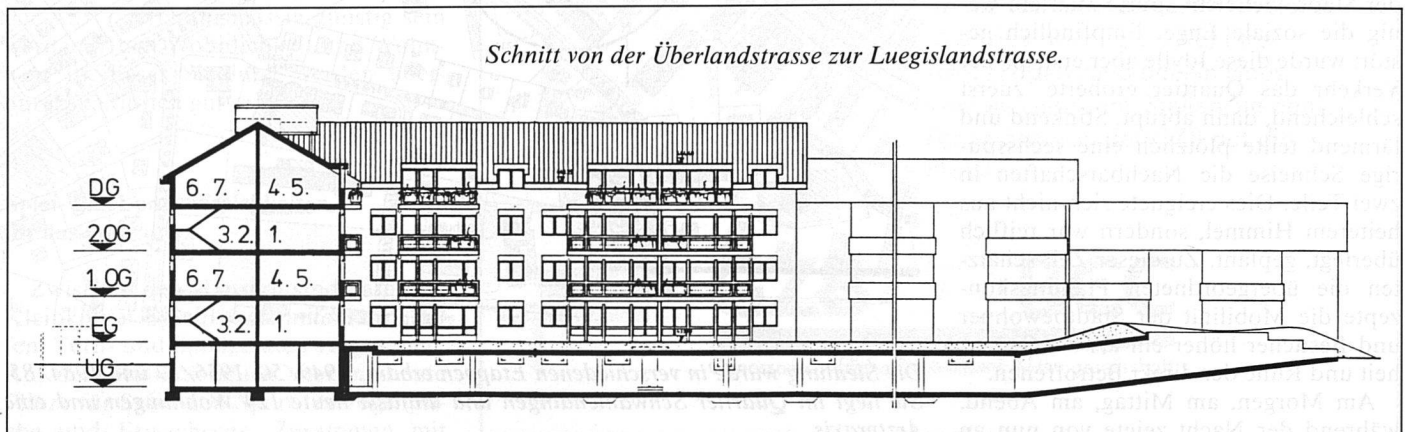


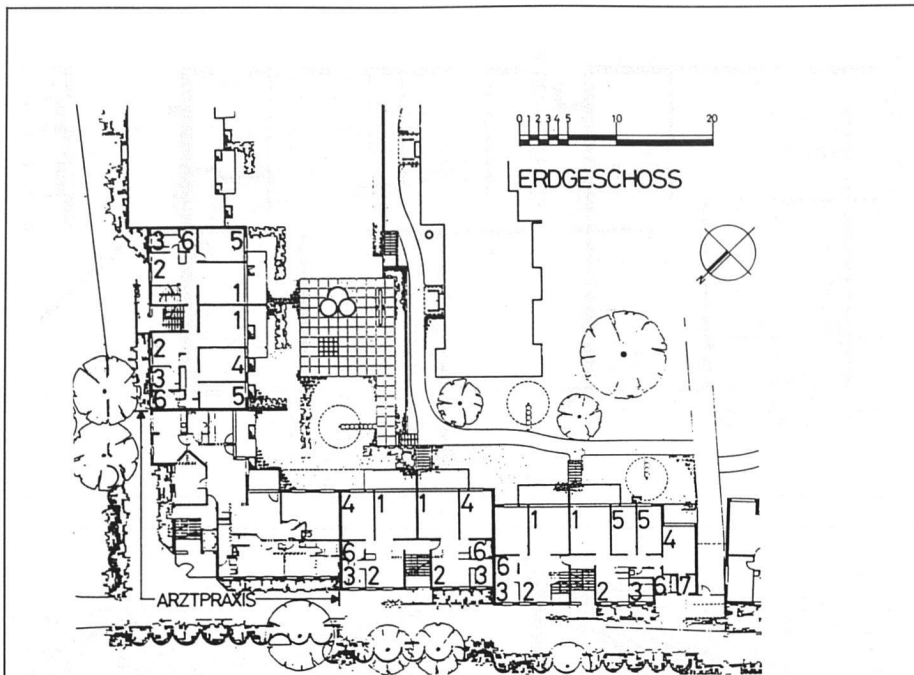
Das Flugbild zeigt deutlich, wie stark die Siedlung dem Verkehr ausgesetzt ist, oben die Überlandstrasse, rechts die Saatlenstrasse, unten die Luegislandstrasse.



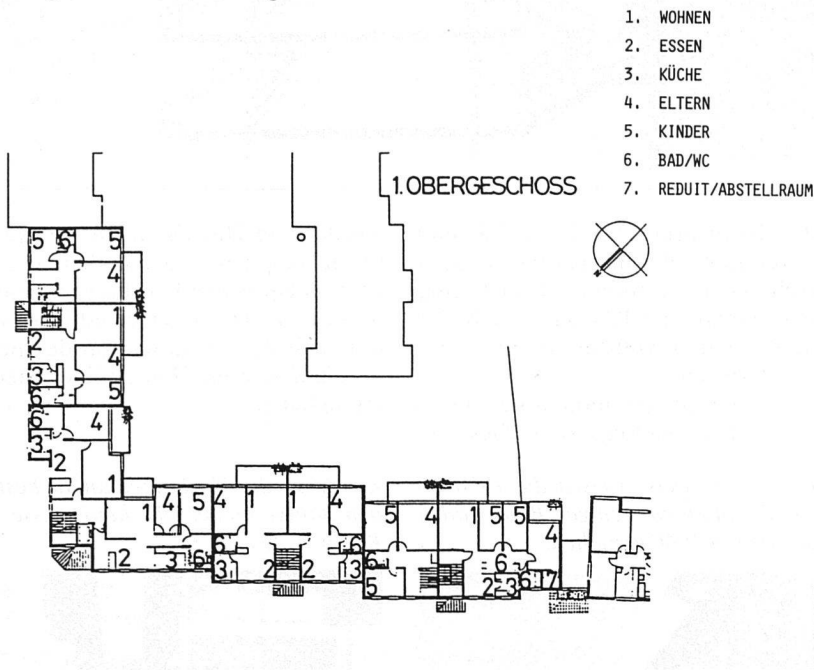
Links die Situation vor dem Abbruch. Die Häuser mit den Assekuranznummern 2268, 2269, 2270 und 2265 (schraffiert) wurden abgebrochen. Rechts die heutige Situation.

Schnitt von der Überlandstrasse zur Luegislandstrasse.

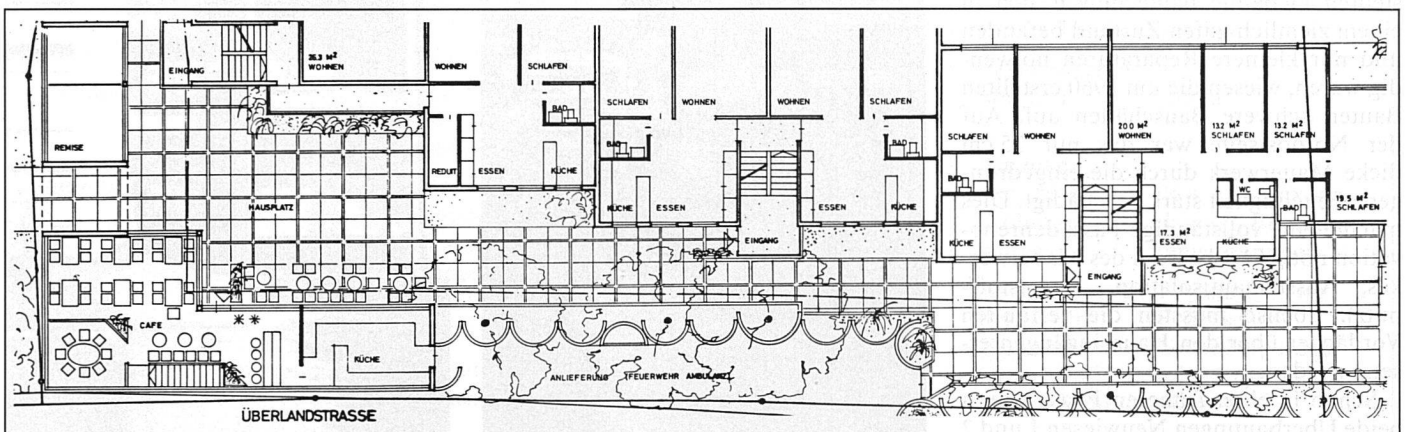




Grundrisse:  
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.



Die zweite Barriere gegen den Lärm: Restaurant, Neubauten und Lärmschutzwände konnte leider nicht realisiert werden (unten).



Auch die richtigerweise unter dem Grünzug in der Saatlenstrasse ursprünglich vorgesehene Tiefgarage konnte dort nicht realisiert werden. Sie musste in den ruhigen Grünraum zwischen den Altbauten verlegt werden. Erdwälle und Bepflanzung bieten jetzt einen gewissen Lärm- und Sichtschutz gegenüber der Einfahrt.

Durch den gewinkelten, geschlossenen Neubau wurde die Aussenraumsituation wesentlich verbessert. Es kehrte nicht nur Ruhe ein, sondern die Freiräume wurden auch strukturiert. Statt fließender Räume mit regelmässig verstreuten Bauten entstanden wenigstens im Bereich der Neubauten definierte Hofräume. Sie wirken ausgesprochen wohnlich und können durch die Mieter in private und halböffentliche Bereiche eingeteilt werden, eine Markierung, die den intensiven Gebrauch der Freiräume wesentlich erleichtert.

### Lärmgerechte Wohnungen

Wohnungen als Lärmpuffer verlangen eine spezielle Raumaufteilung. Gegen die Autobahn wurden Küchen, Essplätze, Bäder und die Treppenhäuser gelegt, gegenüber den ruhigen Hof sämtliche Wohn- und die meisten Schlafräume. Bei der an sich verzwickten Situation stimmte wenigstens die Himmelsrichtung. Der Hof liegt im Südwesten.

Da aus Gründen des Lärmschutzes die Nordostfassade nur die allernotwendigsten Öffnungen aufweist, wurde die Hoffassade sehr transparent, mit grossen Fensterflächen gestaltet, um genügend Helligkeit in die Wohnungen zu bringen.

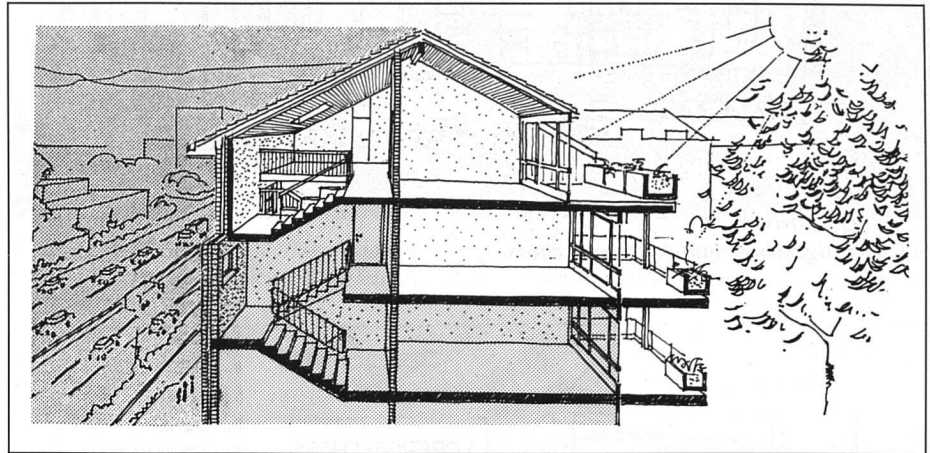
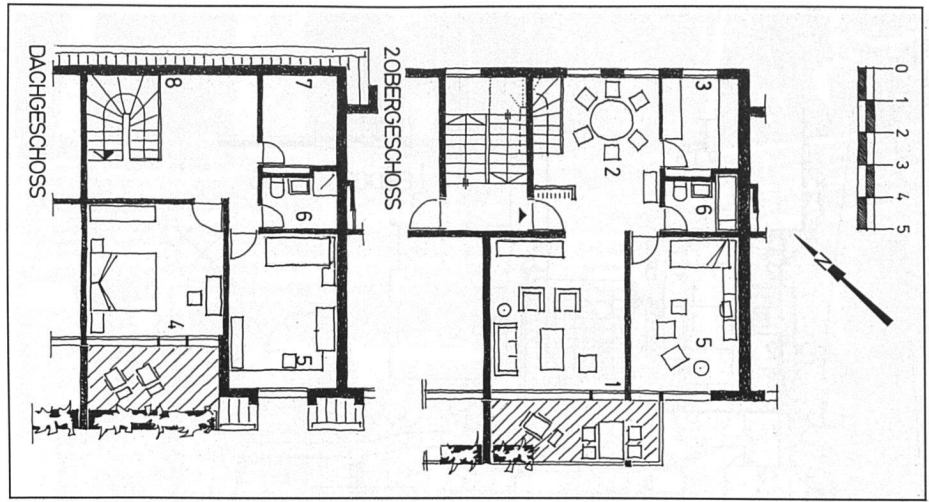
Der heiklen Situation trug die Stadt soweit Rechnung, dass sie den Zusammenbau gestattete und in der dreigeschossigen Zone ein viertes zurückgesetztes Dachgeschoss bewilligte. So konnten in den zwei oberen Stockwerken Maisonetten erstellt werden. Die grosszügiger wirkenden Wohnungen waren ursprünglich für Familien mit Kindern gedacht.

Doch aus verständlichen Gründen meiden diese die gefährliche, unwirtli-

che Wohnumgebung, so dass die 4½-Zimmer-Wohnungen heute in der Mehrzahl an Ehepaare ohne Kinder oder Alleinstehende vermietet sind.

Um eine einseitige Bevölkerungsstruktur zu vermeiden, wurden sehr unterschiedliche Wohnungstypen angeboten. Von den 26 Wohnungen in den Neubauten haben je 12 zwei oder viereinhalb Zimmer (Maisonettewohnungen), dazu kommen noch zwei Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Im Eckbau sind sechs Wohnungen für Behinderte ausgebaut. Grosse Vorplätze vor den Liften, breite Türen und Aufzüge, mit dem Rollstuhl gut befahrbare und bedienbare Küchen und Bäder erleichtern das Leben. Der Schwierigkeit, einen Arzt in Schwamendingen zu finden, wurde durch den Einbau einer Praxis begegnet. Allen Unkenrufen zum Trotz meldeten sich fünf Ärzte. Der gewählte Allgemeinpraktiker ist nicht nur eine grosse Hilfe für die Siedlung, sondern für das ganze Quartier.

*Abbildungen rechts und unten: Grundriss, Schnitt und Blick in eine Maisonettewohnung (Foto R. Mathys).*



an das Fernwärmenetz des EWZ und eine zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen worden. Gleichzeitig wurden damals die Küchen und Bäder der 1. Bauetappe vollständig umgebaut und modernisiert.

Um das stereotype, monotone Aussehen der alten Siedlung zu verbessern,

*Überraschenderweise wiesen die 1950 erbauten Wohnungen weniger Bauschäden auf als die um 1960 erstellten.*

wurden die Hausfassaden verschiedenfarbig verputzt und mit dem Farbkonzept entsprechenden Fassadenelementen ergänzt. Die unterschiedliche Gestaltung soll die Identifikation des Bewohners mit seinem Haus, seiner Siedlung ermöglichen.

*Anschluss der Neubauten an die bestehenden Bauten an der Überlandstrasse (Fotos Karin R. Lischner).*

### Identifikation durch farbige Gestaltung

Mit dem Neubau wurde auch die Bausubstanz der bestehenden Bauten untersucht. Dabei machte man eine unerwartete Erfahrung. Während die um 1950 erstellten Gebäude bautechnisch sich in einem ziemlich guten Zustand befanden und nur kleinere Reparaturen notwendig waren, wiesen die um 1960 erstellten Bauten schwere Bauschäden auf. Auf der Nordostseite war das nur 25 cm dicke Mauerwerk durch die eingedrungene Feuchtigkeit stark beschädigt. Dies machte eine vollständige Fassadenrenovation nötig (Ausbessern des Mauerwerkes, Aussenhautisolation, Kunststoffputz). Ebenso mussten die verfallenen Vordächer über den Hauseingängen ersetzt werden.

Schon in einer früheren Phase waren beide Überbauungen Neuwiesen 1 und 2



### Anlagekosten

Grundstück	Fr. 900 000.-
Gebäudekosten der Wohnungen	Fr. 4 896 000.-
Auto-Einstellhalle	Fr. 1 451 000.-
Total Anlagekosten	<u>Fr. 7 247 000.-</u>

### Finanzierung und Lastenrechnung

Art	Kapitalbetrag	Zinsfuss	Zins pro Jahr
I. Hypothek	Fr. 5 000 000.-	5 ½%	Fr. 275 000.-
Darlehen Stadt	Fr. 538 000.-	0 %	Fr. --
Darlehen Stadt	Fr. 100 000.-	5 ½%	Fr. 5 500.-
Darlehen Kanton	Fr. 183 000.-	0 %	Fr. --
Darlehen Kanton	Fr. 91 000.-	2 %	Fr. 1 820.-
Bauland	Fr. 900 000.-	0 %	Fr. --
Eigenmittel (AK)	Fr. 435 000.-	3 %	Fr. 13 050.-
Total Kapitalzinsen pro Jahr			Fr. 295 370.-
Amortisation, Unterhalt usw. Gebäude			Fr. 95 530.-
Einstellhalle			Fr. 24 700.-
Total jährliche Bruttobelastung			<u>Fr. 415 600.-</u>

### Allgemeine Angaben

Bezeichnung Wohnüberbauung  
und Adresse «Neuwiesen III»  
des Objektes: Luegislandstrasse  
8051 Zürich

Baugenossenschaft «Glattal»

Zuständige J. Spiess,  
Person für Präsident  
Rückfragen: H. Kratzer,  
Verwalter  
Tel. 01/41 50 00

Architekt: Rudolf Mathys,  
Im Wingert 36a,  
8049 Zürich,  
Tel. 01/56 51 81

### Mietzins-Beispiele

		mtl./Fr.	jährl./Fr.
Sozialer	2½-Z-Invalidenwohnungen	580.-	6 960.-
Wohnungsbau	3½-Z-Invalidenwohnungen	780.-	9 360.-
Allgemeiner	3½-Z-Wohnungen	1 140.-	13 680.-
Wohnungsbau	4½-Z-Wohnungen	1 330.-	15 960.-
Freitragender	2½-Z-Wohnungen	1 085.-	13 020.-
Wohnungsbau	4½-Z-Wohnungen Maisonette	1 590.-	19 080.-

### Wohnungstypen

Geschosswohnungen ohne  
Gartensitzplatz

Geschosswohnungen mit  
Gartensitzplatz

Maisonette-Wohnungen

## Kennziffern und technische Angaben zur Überbauung Neuwiesen

### Technische Angaben

Bauweise, Tragsystem, Materialien:	Foundation: Spezialfoundation auf etwa 100 Reibungspfählen (Überbrückung des Tunnelbaus durch Fundamentplatte); Untergeschoss als versteifter Kasten; Tragsystem: Eisenbetonplattendecken, Umfassungs- und Tragmauern: Backsteinmauerwerk, Holzdachstuhl mit Doppelfalzziegeldeckung.
Technische Besonderheiten:	Aus Lärmschutzgründen schalltechnische Zusatzmassnahmen in den Fassaden und den strassenseitigen Dachflächen.
Sanierungsmassnahmen:	Fassadenreparatur und Renovation, teilweise Instandstellungsarbeiten der Beschädigungen durch den Strassen- und Tunnelbau, Balkonbrüstungen, teilweise Eingangsvordächer und Treppenhäuserrenovation, Kosten etwa Fr. 1 720 000.-.
Energiesystem Heizung:	Die gesamte Siedlung Neuwiesen ist an das Fernwärmenetz des EWZ angeschlossen.

### Baurechtliche Situation

Bauzone und Zone «C» 105%  
Ausnützung Areal-  
über das überbauungs-  
gesamte Areal: zuschlag  
Geschosszahl: 3 Vollgeschosse

Ausnahmebewilligung für Zusammenbau und zurückgesetztes 4. Geschoss (Lärm)

### Grundstück

Fläche des  
Areal-Neuwiesen I + III 5 733 m<sup>2</sup>  
davon effektiv  
überbaut 780 m<sup>2</sup>

### Nutzung

Anzahl der 26 + Arztpraxis,  
Wohneinheiten: davon 6 Behindertenwohnungen  
Anzahl und Art 1 Arztpraxis im  
der gewerblichen Erdgeschoss  
und weiteren vermieteten Unterflurgarage  
Räume: mit 36 Abstellplätzen