

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Baugenossenschaft GISA Kirchenackerweg II, Zürich-Oerlikon :  
Neubau von Wohnungen mit Ateliers  
**Autor:** Lischner, Karin R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105510>

### **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>**



Die Siedlung Kirchenacker II versucht die städtebaulichen Kontraste zwischen kleinmassstäblichen Wohnbauten und isolierten Grossbauten zu mildern. Foto: Comet

Baugenossenschaft GISA

## Kirchenackerweg II, Zürich-Oerlikon

Neubau von Wohnungen mit Ateliers

Von Karin R. Lischner

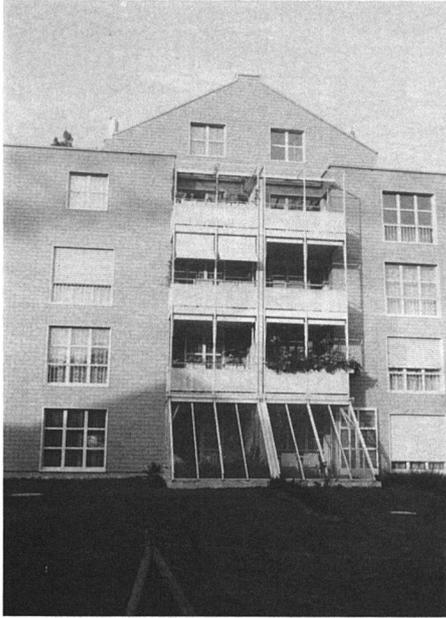
Verlässt man das Nebenzentrum Oerlikon Richtung Glattbrugg, so trifft einem der eigenartige Wechsel von städtischer Lebensweise und Baustruktur zu isolierten Grossbauten unvermittelt. Direkt an das geschäftige Treiben schliessen unbelebte Zonen mit nur zeitweise genutzten Infrastrukturanlagen und kommunikationsfeindlichen Parkplätzen an. Von nun an bestimmen die Züspahallen, Radrennbahn, Hallenbad, Hallen- und Kunsteisstadion die Gegend. Ebenso abrupt ist der Übergang von einem der grossen Züspa-Parkplätze zu einer kleinmassstäblichen Wohnüberbauung der fünfziger Jahre. Der Versuch, ein städtisches Gefüge zu schaffen, verschiedene Nutzungen zu integrieren, scheint hier gar nicht erst unternommen worden zu sein.

### Von einer Restfläche zur Siedlung

Als einer der als Pufferzonen wirkenden Parkplätze mit einer neuen Messehalle in der respektablen Grösse von



Annexbauten mit Ateliers schirmen die aufgefächerten Wohnzeilen mit ihren Innenhöfen gegenüber der offenen Rennbahn ab.



Die Wintergärten sind energiefreundlich.



Ein Blick über die Siedlung zum bestehenden Quartier.

Fotos: Karin R. Lischner

250 m Länge und 18 m Höhe überbaut werden sollte, wurde als Bedingung an die Umzonung geknüpft, dass der zwischen Radrennbahn und bestehenden Wohnbauten verbleibende Zwickel für eine differenzierte Wohnüberbauung zu reservieren und das Land im Baurecht an eine Genossenschaft abzugeben sei.

Das war der Augenblick der GISA, die sich 1946 von der Arbeitersiedlungsgenossenschaft Asig abgesplittert hatte und ganz in der Nähe eine kleinstädtische, bescheiden aussehende Siedlung mit 125 Wohnungen besitzt. Sie hatte diese in ihrem Gründungsjahr erstellen lassen und wartete seitdem auf eine günstige Gelegenheit, genossenschaftliches Wohnen in Stadtnähe zu realisieren. Dabei hatte der Vorstand ziemlich genau das Verhalten anderer Genossenschaften beobachtet und wollte die Fehler einer langweiligen, monotonen Überbauung vermeiden. Die GISA bewarb sich um das Baurecht und erhielt es.

Um die schwierige städtebauliche Situation in den Griff zu bekommen und um eine attraktive, abwechslungsreiche Siedlung zu erhalten, veranstaltete der Vorstand einen «Mini»wettbewerb, ein äusserst fortschrittliches Denken. Eingeladen waren vier bekannte Architekturbüros: Kuhn & Stahel, Lorenz Moser, Guhl/Lechner/Philipp und Müller/Zimmermann, alle aus Zürich. Der Vorstand stellte als Projektierungsbedingungen: eine aufgelockerte, dörfliche Überbauung, ein gutes Wohnungsmenge in bezug auf Grösse und Ausstattung, wirtschaftliche und energiesparende Bauweise, einfacher Unterhalt. Das Individuelle, das Heimelige, Wohnliche sollte gestalterisch durch Satteldächer ausgedrückt werden. Die Aufgabe war nicht einfach.

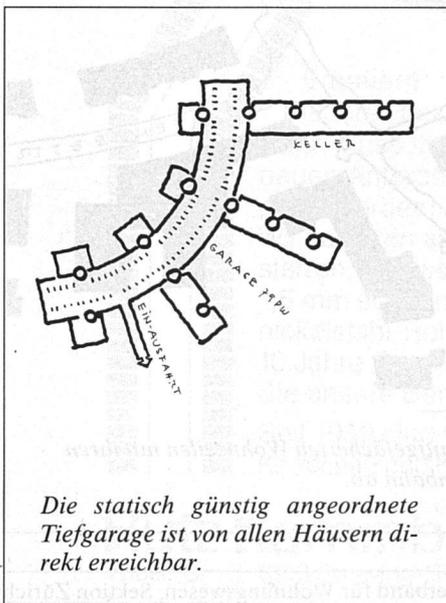
Gewählt wurde das Projekt der Firma Kuhn & Stahel, Mitarbeiter R. Hungerbühler und W. Fischer. Sie hatten wohl am besten die städtische Raumsituation

mit der dörflich orientierten Vorstellung des Vorstandes in Einklang gebracht.

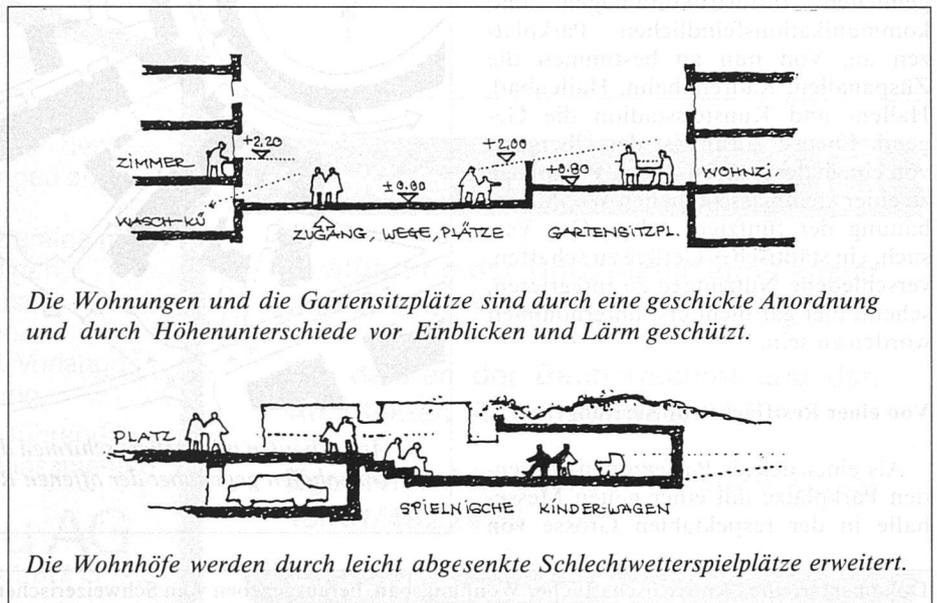
### Die optische Versöhnung

Die Architekten versuchten, mit der Neuüberbauung ein Bindeglied zwischen der kleinmassstäblichen Wohnüberbauung und den abweisenden Grossbauten zu schaffen, ohne den Wohnwert der Siedlung zu vermindern. Gegen die Rennbahn wurde die Überbauung mit Annexbauten, in denen sich Ateliers, Bastel- und Freizeiträume befinden, abgeschirmt. An diesem Rückgrat werden Nord-Süd bis Süd-West gerichtete Wohnzeilen so aufgefächert, dass eine gute Besonnung und Belichtung erreicht werden. Die Zwischenbereiche werden zu Wohnhöfen mit unterschiedlichen Bereichen gestaltet.

Mit einer parallel zum Kühriedweg und der neuen Messehalle verlaufenden



Die statisch günstig angeordnete Tiefgarage ist von allen Häusern direkt erreichbar.



Die Wohnungen und die Gartensitzplätze sind durch eine geschickte Anordnung und durch Höhenunterschiede vor Einblicken und Lärm geschützt.



Die Wohnhöfe werden durch leicht abgesenkte Schlechtwetterspielplätze erweitert.

Wohnzeile wird dieses städtebauliche Element aufgenommen, um einen definierten Abschluss zum Albert-Näf-Platz zu finden.

### Auf den Fussgänger abgestimmtes Aussenraumkonzept

Fuss- und Fahrverkehr wurden konsequent getrennt. Die Autos fahren von der Tramstrasse direkt, ohne die Siedlung zu durchqueren, in die halbkreisförmig, senkrecht zu den Wohnbauten angelegte Tiefgarage.

Um die Siedlung stärker an das Bestehende zu binden, wurde ein neues, übergeordnetes Fusswegsystem geschaffen. Der Kühriedweg wird entlang der Rennbahn und entgegengesetzt verlängert und stellt so in der einen Richtung die Verbindung zur Tramstrasse, in der anderen Richtung die zum Hallenstadion sicher. Zudem ist vorgesehen, den Kirchenackerweg als verkehrsberuhigte Strasse zu gestalten.

Im Inneren der Siedlung bilden parallel zu den Wohnzeilen und quer unter den Häusern verlaufende Fusswege ein zusammenhängendes System, dessen Kreuzungspunkte zu Kommunikationsbereichen, Plätzchen zum Verweilen und Schlechtwetterspielecken ausgebaut wurden.

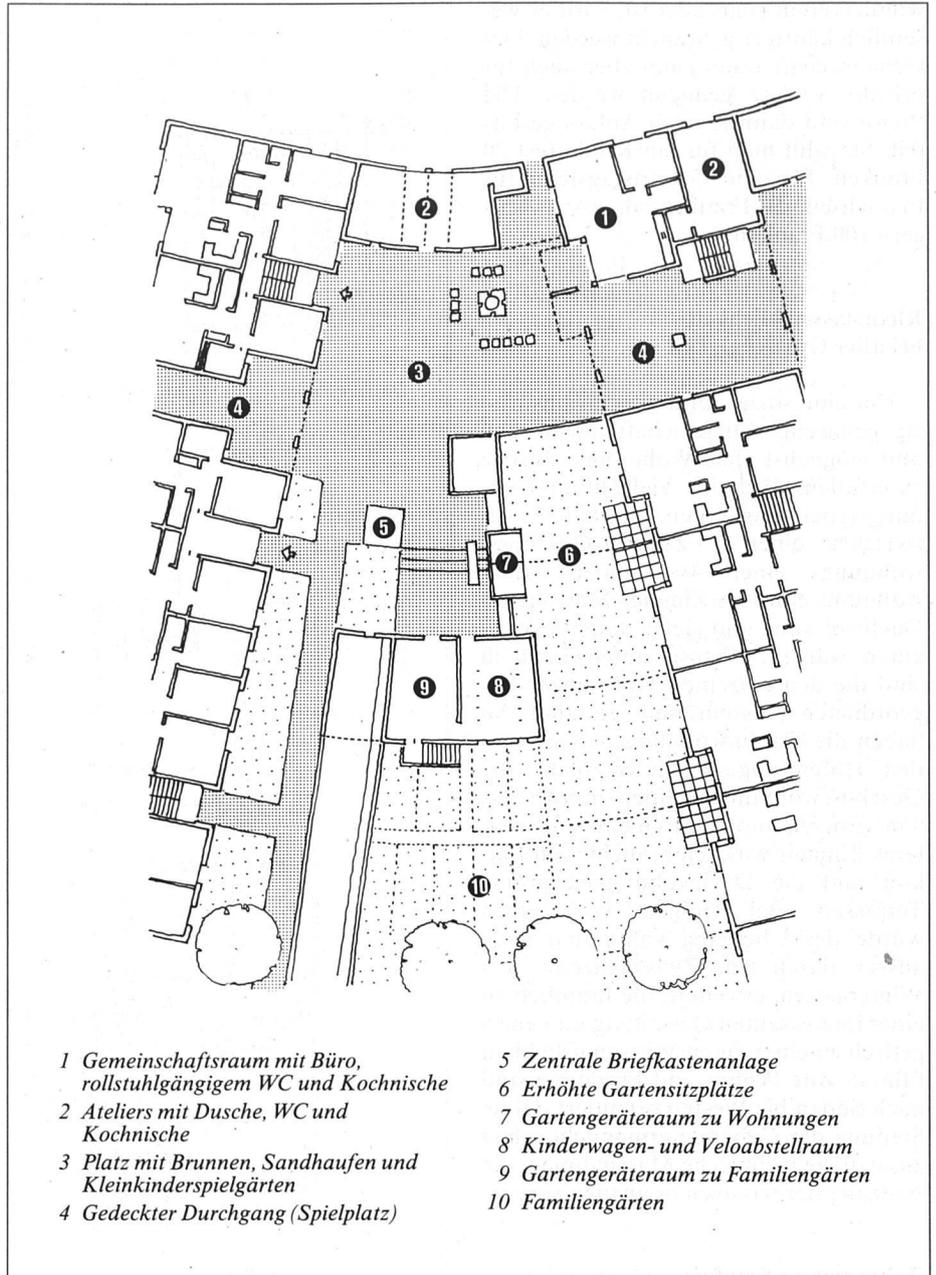
### Wohnen in Gemeinschaft

Das interne Wegsystem deutet es an. Neben viel individueller Gestaltung wurde in der Siedlung ein hoher Wert auf abwechslungsreiches Leben und gemeinschaftsorientiertes Wohnen gelegt.

Zur Vielfalt tragen nicht nur die unterschiedlichen Wohnungstypen bei, sondern vor allem auch die Freizeiträume und Ateliers, die sehr schnell von ausserhalb der Siedlung Wohnenden gemietet wurden. Die Abkapselung, die Isolation von Müttern mit ihren Kindern, die in «reinen» Wohnsiedlungen sich zwangsweise ergibt, kann durch das Eindringen der Arbeitswelt in den Wohnbereich etwas durchbrochen werden.

Den Kontakt zwischen den Bewohnern fördern vor allem die kleinen Plätzchen, Ecken, Nischen, die zum spontanen Gespräch einladen und so das Kennenlernen vereinfachen. Dazu gehören auch die Briefkastenhäuschen – hoffentlich bald hinter Grün versteckt –, die Familiengärten, die Sitz- und Spielnischen.

Von besonderem Wert besonders in der Zukunft ist und wird der Gemeinschaftsraum sein. Er steht für das Zusammentreffen der Genossenschaft der alten und der neuen Überbauung kostenlos zur Verfügung. Er wird sogar von der Genossenschaft pro Wohnung und Jahr mit 10 Franken subventioniert. Schon jetzt wird er regelmässig jeden ersten Mittwoch im Monat zum gemeinsamen Nachtessen genutzt. Sobald der Be-



- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 1 Gemeinschaftsraum mit Büro, rollstuhlgängigem WC und Kochnische | 5 Zentrale Briefkastenanlage         |
| 2 Ateliers mit Dusche, WC und Kochnische                          | 6 Erhöhte Gartensitzplätze           |
| 3 Platz mit Brunnen, Sandhaufen und Kleinkinderspielgärten        | 7 Gartengeräteraum zu Wohnungen      |
| 4 Gedeckter Durchgang (Spielplatz)                                | 8 Kinderwagen- und Veloabstellraum   |
|   | 9 Gartengeräteraum zu Familiengärten |
|   | 10 Familiengärten                    |

Der spontane Kontakt unter den Bewohnern wird durch die unterschiedlichen Aussenraumbereiche und den Gemeinschaftsraum gefördert.



wohnerverein gegründet ist, wird er wesentlich häufiger gebraucht werden. Der Gemeinschaftsraum kann aber auch für private Anlässe gemietet werden. Die Preise sind dann je nach Anlass gestaffelt. So zahlt man für ein Kinderfest 20 Franken, für eine Geburtstagsfeier für Erwachsene 50 Franken, als «Auswärtiger» 100 Franken.

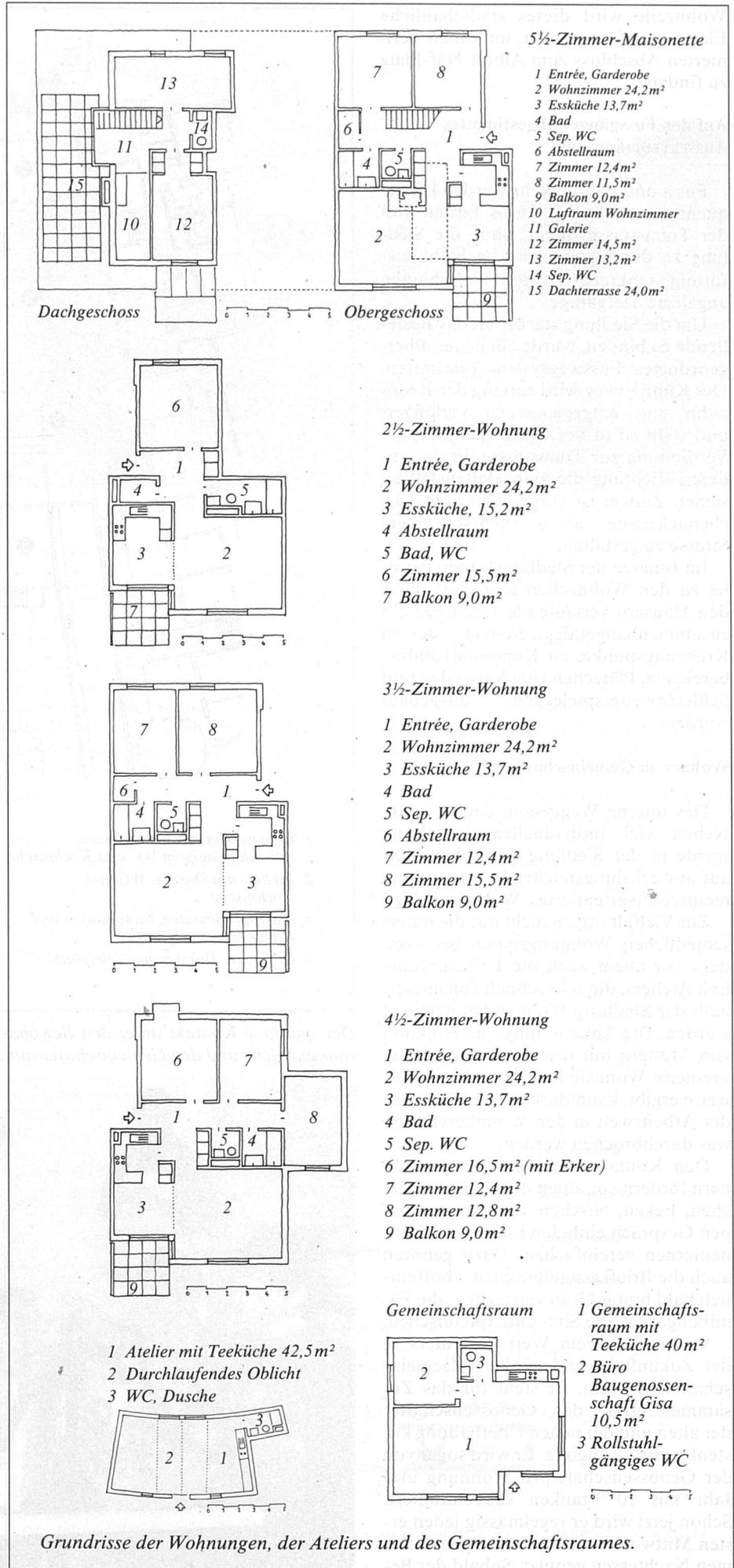
### Kleinmassstäblichkeit bei aller Grosszügigkeit

Um eine sozial- und generationsmässig gemischte Mieterschaft anzuziehen und möglichst viele Wohnungswünsche zu erfüllen, wird eine Vielzahl an Wohnungstypen angeboten. So kann man zwischen einer 2½-Zimmer-Geschosswohnung, einer 4½-Zimmer-Gartenwohnung, einer 5½-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung und vielen anderen Varianten wählen. Ebenso unterschiedlich sind die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Aussenräume gestaltet. So haben die Gartenwohnungen einen von den Höfen abgesetzten Sitzplatz, die Geschosswohnungen einen mindestens 9 m<sup>2</sup> grossen und dadurch einen als weiteres Zimmer wirklich brauchbaren Balkon und die Dachwohnungen grosse Terrassen. Bei einigen Wohnungen wurde der Übergang von innen nach aussen durch eine Zwischenzone, den Wintergarten, erweitert, die räumlich zu einer interessanten Gestaltung und energetisch zu einer guten Wirtschaftlichkeit führen. Alle Wohn- und Essräume sind nach Süden bis Westen orientiert. Diese Stellung der Gebäude ermöglicht, ohne zusätzliche technische Massnahmen, die Nutzung der passiven Sonnenenergie.

### Zeitgemässer Komfort zu erschwinglichen Preisen

Zu der wirtschaftlich und energetisch günstigen Lösung trugen verschiedene Faktoren bei: so eine einfache Tragstruktur mit günstigen Spannweiten und Konstruktionsdicken, eine zusammengefasste, direkte Installationsführung, eine einfache, durch ihre Lage preiswerte Tiefgarage und überlegte Statik in den Kellerräumen.

Die Gliederungen der Fassade, die zur Identifizierung der eigenen Wohnung äusserst wichtig sind, wurden auf das Minimum beschränkt. Auf teure Liftanlagen wurde verzichtet. Aber nicht nur im Bau, sondern auch im Unterhalt wurde Kostensparen gross geschrieben. Zugunsten eines niedrigen Wärmeverbrauchs wurde das Mauerwerk aussen gut isoliert und mit einer hinterlüfteten Fassade geschützt. Um wenig Reparaturen zu haben, wurden bewährte Materialien und traditionelle Bauweisen gewählt.



### Anlagekosten

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 050 000
Landerwerb (Baurecht)	Fr. 2 909 000
Reine Gebäudekosten	Fr. 15 485 000
Umgebungs- und Erschliessungskosten	Fr. 1 170 000
Bauzinsen und Gebühren	Fr. 1 285 000
	<u>Fr. 21 899 000</u>
Abzüglich Landwert	Fr. 2 909 000
1. Etappe Häuser A B C (KV 1984)	<u>Fr. 18 990 000</u>

### Die Finanzierung

1. Rang	Zinsfuss	
ZKB	5¼%	Fr. 10 900 000
2. Rang		
Stadt Zürich, zinsloses Darlehen	0%	Fr. 1 970 000
Restfinanzierung	5¼%	Fr. 4 520 000
Darlehen Schweizer Verband für Wohnungswesen	4¼%	Fr. 500 000
Eigene Mittel	4%	Fr. 1 100 000
		<u>Fr. 18 990 000</u>

### Durchschnittsmietzinse

	Miete je Monat
2 -Zimmer-Wohnung Sozialer Alterswohnungsbau	Fr. 470.-
2½-Zimmer-Wohnung Sozialer Alterswohnungsbau	Fr. 520.-
3½-Zimmer-Wohnung Allgemeiner Wohnungsbau	Fr. 995.-
4½-Zimmer-Wohnung Allgemeiner Wohnungsbau	Fr. 1 150.-
5½-Zimmer-Wohnung Allgemeiner Wohnungsbau	Fr. 1 350.-
2½-Zimmer-Wohnung Freitragender Wohnungsbau	Fr. 990.-
3½-Zimmer-Wohnung Freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 190.-
4½-Zimmer-Wohnung Freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 390.-
2½-Zimmer-Wohnung Attika Freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 375.-
4½-Zimmer-Wohnung Attika Freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 750.-
5½-Zimmer-Wohnung Attika Freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 880.-
6½-Zimmer-Wohnung Attika Freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 950.-
Künstleratelier	Fr. 750.-
Unterniveaugaragen	Fr. 100.-/120.-

### Allgemeine Angaben

Bezeichnung Wohnüberbauung  
und Adresse: «GISA» am  
Kirchenackerweg,  
Zürich-Oerlikon

Baugenossenschaft «GISA»:

Zuständige Josef Schwegler  
Person für Vorstandsmitglied  
Rückfragen Tel. 01/312 00 52  
Architekt: Kuhn + Stahel  
Architekten  
Uetlibergstr. 147,  
8045 Zürich  
Tel. 01/463 19 10  
Mitarbeiter: R. Hungerbühler  
W. Fischer

### Technische Angaben

Bauweise Tragsystem:  
Umfangreicher kiesiger Materialer-  
satz an Stelle von torfigem Bau-  
grund. Untergeschoss: starr isolier-  
tes Untergeschoss, teilweise im  
Grundwasser gelegen. Tragsystem:  
Fundamentplatten, Eisenbeton-  
wände im UG, Backstein-Mauer-  
werk aussen isoliert, mit asbest-  
freier Eternit-Verkleidung. Dach-  
stuhl in Holz, verbleites Chrom-  
stahlblechdach.

Energiesystem Heizung:

Die ganze Siedlung ist an das Fern-  
wärmenetz des EWZ angeschlos-  
sen. Niedertemperatur-Bodenhei-  
zung in allen Räumen.

### Baurechtliche Situation

Bauzone und Zone «C» 105%  
Ausnützung: Arealüberbauung

### Grundstück

Fläche des Areals 1. und  
2. Etappe: 11 212,90 m<sup>2</sup>  
Ausnützungsberechnung:  
Total 1. und 2. Etappe inkl.  
Wintergarten 10 705 m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche AZ = 0,95

### Nutzung

Anzahl der Wohneinheiten  
1. und 2. Etappe:  
94 Wohnungen von 2 bis 6½ Zim-  
mern, davon 3 Behindertenwoh-  
nungen

Gewerblich genutzte Räume:  
6 Ateliers, 1 Gemeinschaftsraum,  
25 Bastelräume

Diverses: 1 Mofaraum, 3 Veloab-  
stellräume, 3 Gartengeräteräume,  
85 Abstellplätze in Tiefgarage

## Kennziffern und technische Daten der Neuüberbauung Kirchenackerweg II

### Betriebsrechnung

	Aufwand	Ertrag
5¼% von Fr. 15 420 000	Fr. 809 550	
4¼% von Fr. 500 000	Fr. 21 250	
0% von Fr. 1 970 000	Fr. -	
4% von Fr. 1 100 000	Fr. 44 000	
übrige Aufwendungen (1,69% von Fr. 18 990 000)	Fr. 321 530	
Mietzinszuschüsse		
Stadt Fr. 34 600		Fr. 62 400
Land Fr. 27 800		Fr. 1 279 380
Mietzinseinnahmen		
Baurechtszins	Fr. 145 450	
	<u>Fr. 1 341 780</u>	<u>Fr. 1 341 780</u>