

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Gestapelte Reihenhäuser  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107082>

### **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:** 16.03.2025

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



Die erste Etappe der Neubausiedlung Burriweg in Zürich-Schwamendingen wurde im vergangenen Herbst vollendet.

Die Vitasana baut in Zürich-Schwamendingen eine Siedlung mit Grosswohnungen

## Gestapelte Reihenhäuser

Sieben Häuserzeilen mit insgesamt 86 grossen Wohnungen erstellt die Genossenschaft Vitasana zurzeit am Burriweg in Zürich-Schwamendingen. Der Architekt Frank Zierau fand ein Konzept, das gegenüber der früheren Bebauung des Areals mit Reihenhäusern eine Verdichtung um den Faktor 2 erlaubt – und mit den Laubentürmen ein vieldiskutiertes Wahrzeichen für die neue Siedlung.

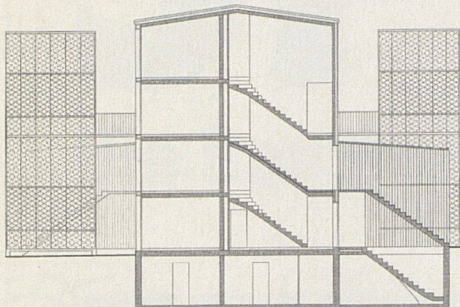
**VON RICHARD LIECHTI** ■ Das ältere Ehepaar ist entrüftet. Es wohnt seit Jahrzehnten in der Nachbarschaft – und jetzt das: «Gucken Sie mal diese Holztürme, wie sehen die wohl in ein paar Jahren aus? Und diese steilen Treppen, für unsereins wäre das nichts! Wahrscheinlich erhält das Ganze jetzt auch noch einen Architekturpreis.» Die beiden haben Recht. Die so genannten Laubentürme setzen bereits Patina an, die Wohnungen sind für Betagte in der Tat wenig geeignet. Und Anerkennung erhält die Siedlung, die derzeit am Burriweg in Zürich-Schwamendingen entsteht, jetzt schon. Nicht nur aus Architektur-Fachkreisen, sondern auch von den BewohnerInnen.

Ihnen stellt die Bauherrin, die Baugenossenschaft Vitasana, nämlich Wohnungen zur Verfügung, die sich sehen lassen können. Die kleinste ist 108 Quadratmeter gross (plus

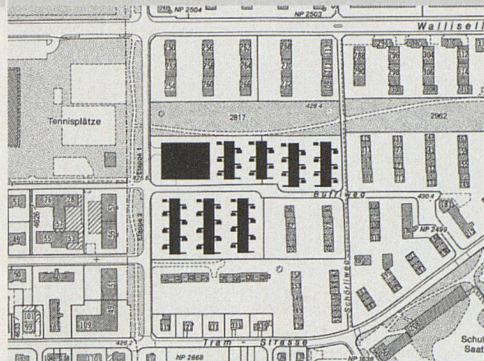
10 Quadratmeter Laube) und als subventionierte Familienwohnung keine 1000 Franken Monatsmiete teuer. Die grösste misst stattliche 131 Quadratmeter (plus 12 Quadratmeter Laube) und kostet auch ohne Subventionierung deutlich weniger als 2000 Franken. Wen wundert's, dass die Siedlung lange vor der Fertigstellung im kommenden Dezember ausgebaut war.

**SANIERUNG ODER NEUBAU?** Der Weg zu den Neubauten war allerdings lang, mussten ihnen doch 61 nach dem Krieg erstellte Reihenhäuser weichen. Die seien in einem schlechten Zustand gewesen, erzählt Denise Bachelin, die früher dort gelebt hatte und im vorigen Sommer in eine der ersten fertig gestellten Neubauwohnungen einzog. Das Mauerwerk habe unter der aufsteigenden Feuchtigkeit gelitten, die Zimmer seien klein, die ▶

Querschnitt eines Hauses mit zwei 5 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnungen.



Die Überbauung Burriweg mit den sieben Häuserzeilen und dem gedeckten Parking.



Grundrisse der oberen Maisonettes.

Öfenheizung hoffnungslos veraltet gewesen. Sie habe sich auf die neue, grosse Wohnung gefreut. Trotzdem: «Es war eine schöne Zeit. Wir hatten einen eigenen Garten, für die Kinder war das im Sommer herrlich.» Und der Mietzins für ein «Hüsl» lag unter 900 Franken. Wohl der Hauptgrund für die Opposition, die dem Abbruch erwuchs, dessen Notwendigkeit die Genossenschaft mit verschiedenen Studien ermittelt hatte. Der Widerstand gipfelte 1997 darin, dass eine Bewohnergruppe mit einer Unterschriftensammlung eine ausserordentliche Generalversammlung erwirkte. Dort wurde deren Forderung, der gänzliche Verzicht auf einen Neubau, zwar nicht erfüllt. Dafür verpflichteten die GenossenschafterInnen den Vorstand, neben einem Neubau- zusätzlich ein Renovationsprojekt auszuarbeiten und an einer Generalversammlung zur Auswahl zu stellen.

**STRUKTURELLE MÄNGEL NICHT ZU BEHEBEN.**

Um Vorschläge für den Neubau zu erhalten, führte die Vitasana daraufhin einen Wettbewerb auf Einladung durch. Dies geschah in enger Zusammenarbeit mit der Stadt. Sie bekundete nämlich grosses Interesse an einer dichteren Bebauung und der dadurch möglichen Schaffung von Grosswohnungen, wie sie die Zürcher Regierung als Ziel formuliert hat. Gleichzeitig war ihr die Qualität der Neubausiedlung wichtig, gehört das Areal doch zu dem von Stadtbaumeister A. H. Steiner vor fünfzig Jahren als Gartenstadt angelegten Saatlén-Quartier. Mit der Ausarbeitung des Renovationsprojekts betraute der Vorstand den Architekten Beat Rothen, der die vergleichbare Reihenhaussiedlung Zelgli in Winterthur erfolgreich saniert und erweitert hatte. An der Generalversammlung vom Juni 2000 folgten die GenossenschafterInnen allerdings der Neubauempfehlung des Vorstands mit nur mehr drei Gegenstimmen. Der Vergleich von Sanierungs- und Neubauprojekt machte klar, dass sich die nur noch schwer

vermietbaren Häuschen nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbarer Ebene renovieren liessen. Selbst mit der von Beat Rothen vorgeschlagenen – teuren – Aufstockung hätten sich die strukturellen Mängel nicht ganz beseitigen lassen. Hinzu kam, dass eine Sanierung im Gegensatz zum Neubau kaum auf Subventionen zählen konnte. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Neubauprojekt von Frank Zierau dagegen bot ein ausgezeichnetes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Und: Es knüpfte architektonisch beim Konzept der Reihenhäuser an. Nur dass diese nun auch über- und nicht mehr nur nebeneinander standen.

**ÜBEREINANDER GESTAPELTE MAISONNETTES.**

Natürlich habe man für den Wettbewerb zunächst verschiedene Ideen geprüft, erzählt der Architekt Frank Zierau. Rasch sei die Frage der Verdichtung aufgetaucht. Atmosphäre und Charakter der Siedlung nicht bloss zu erhalten, sondern weiterzuentwickeln und gleichzeitig eine hohe Dichte zu erreichen, so habe die Herausforderung für die Architekten gelautet. «Was wäre», so habe man sich gefragt, «wenn wir die Reihenhäuser schichtweg stapeln?»

Das Resultat: In einer Struktur mit insgesamt sieben Zeilen finden sich immer zwei gleich grosse Maisonette-Wohnungen übereinander. Jede besitzt einen eigenen Eingang, der bei den oberen Wohnungen über eine Aussentreppe erreichbar ist. Ein Laubenturm dient als Sitzplatz oder Terrasse. Jeweils zwei Wohnungen teilen sich einen in der gleichen Holzstruktur wie die Lauben erstellten Schuppen. Gegenüber der früheren Bebauung erreicht die neue Siedlung eine Verdichtung um den Faktor 2. Dabei sorgt die typologische Spiegelung – eine wechselseitige Anordnung von Laubentürmen und Aussentreppen in den verschiedenen Zeilen – trotz der grossen Dichte für eine lockere Struktur.

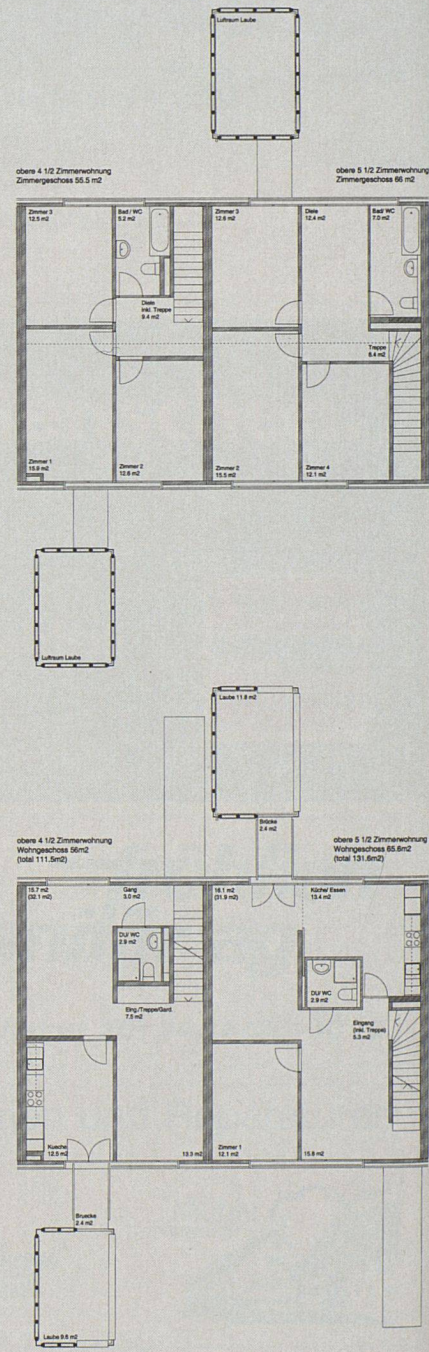




Foto: Ferenc Hamza

Die übereinander angeordneten Maisonette-Wohnungen besitzen eigene Eingänge.

Wahrzeichen der Überbauung sind die Laubentürme aus Lärchenholz.

Sicher, die engen Treppen zu den Wohnungseingängen seien weder behinderten- noch altersgerecht, räumt Zierau ein. Das Konzept habe eben auch gewisse Konzessionen gefordert. Dafür sei der Wunsch nach dem eigenen Hauseingang erfüllt worden. Und man habe auf einen Lift verzichten können, der sonst bei viergeschossigen Neubauten unabdingbar sei. Die vieldiskutierten Laubentürme dagegen seien eher eine Zugabe gewesen und als Ersatz für die Privatgärten gedacht, die im Übrigen manche Mieter wegen des Pflegeaufwands nicht mehr besonders geschätzt hätten.

**LAUBEN SIND KEINE BALKONE.** Es handelt sich in der Tat nicht um einen Balkon, sondern eine Art Garten- oder eben Laubenzimmer, das über einen Steg vom Wohngeschoss aus erreichbar ist. Die Skepsis mancher GenossenschaftlerInnen gegenüber den ungewöhnlichen Anbauten sei übrigens rasch verfliegen, als der erste fertiggestellt gewesen sei, erzählt Zierau. Dass das Lärchenholz verwittert und sich farblich der Eternit-Fassade annähert, ist übrigens durchaus erwünscht.

Den Beweis der Alltagstauglichkeit müssen die Lauben allerdings noch erbringen. Im regnerischen letzten Herbst, der auf den Einzug in die Häuser der ersten Etappe folgte, habe man sie kaum benutzen können, erzählt Bewohnerin Denise Bachelin. Sie erprobt jetzt einen vor Wind und Wetter schützenden Vor-

hang, den man rund um die Laube ziehen kann – und hofft auf einen sonnigen Sommer.

**FLEXIBLE WOHNUNGSRUNDRISS.** Denise Bachelin lebt mit Ehemann und zwei Kindern in einer der oberen Fünfeinhalbzimmer-Maisonettes. Im Wohngeschoss fällt dort zunächst die Form des Wohnzimmers auf. Es besteht aus zwei rechtwinklig um die Küche angeordneten, je rund 15 Quadratmeter messenden Räumen. Warum hat man darauf verzichtet, ein einziges grosses Wohnzimmer zu schaffen? «Hier sollen ungestört voneinander verschiedene Dinge passieren können», sagt Frank Zierau. Ob sie nun im Westen frühstücken wollen oder im Osten fernsehen – man wolle den künftigen BewohnerInnen nichts vorschreiben.

In diesem Punkt hätten sich Differenzen mit der Baukommission der Genossenschaft gezeigt. Die habe eher den Standpunkt vertreten, sie kenne die Bedürfnisse der künftigen MieterInnen in Bezug auf die Wohnungsaufteilung. Die Architekten seien dagegen der Meinung gewesen, dass die Wünsche der BewohnerInnen heute breit gestreut seien und es längst keinen Typus «genossenschaftlicher Mieter» mehr gebe. Flexibel können auch die Räume im oberen Geschoss genutzt werden. Die drei Zimmer sind von der Grösse her (14, 12 und 12 m<sup>2</sup>) nicht zum Voraus auf die Funktion Kinder- bzw. Elternschlafzimmer festgelegt. Das Gleiche gilt für die 12 m<sup>2</sup> grosse Diele, die jeder Mieter anders verwen-

## Baudaten

### Bauträger:

Vitasana Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Zürich

### Architekt:

Frank Zierau, dipl. Ing. Architekt SIA, Zürich

### Bauingenieur:

Fietz Bauingenieure AG, Zürich  
Laubentürme: Conzett Bronzini  
Gartmann AG, Chur

### Bauleitung:

Hochbau-Atelier Stieger AG, Volketswil

### Baukosten:

Total (BKP 1–9): CHF 29,7 Mio.  
Gebäude (BKP 2) pro m<sup>3</sup>: CHF 422

### Wohnungen:

86 (44 4½-Zimmer-Maisonettes,  
42 5 ½-Zimmer-Maisonettes), davon  
ein Drittel freitragend

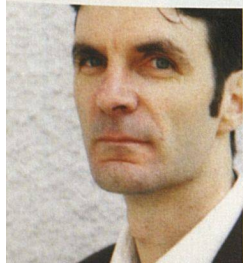
### Mietzinse:

Subventioniert:  
4½ ab CHF 970, 5½ ab CHF 1175  
Freitragend:  
4½ ab CHF 1550, 5½ ab CHF 1890

### Bauzeit:

2000–2002

Der Architekt Frank Zierau entwickelte die Reihenhauseidee weiter und erreichte eine hohe Verdichtung.





Eine überdeckte Parkfläche mit Tiefgeschoss findet sich am Rand der Siedlung.

Foto: Ferenc Hamza

den wird. Das leicht geneigte Dach sorgt bei den oberen Wohnungen zudem mit Zimmerhöhen bis drei Meter für ein ganz besonderes Raumgefühl.

**PARKING – LÖSUNG IM ZWEITEN ANLAUF.** Nicht den ursprünglichen Wünschen des Architekten entspricht dagegen das Parking am Rand der Siedlung, das aus einer unterirdischen Parkfläche und einer gedeckten, offenen Halle besteht. Die insgesamt 119 Plätze sollen dabei auch den BewohnerInnen der nahen Mehrfamilienhäuser dienen. Zierau hatte im Wettbewerb eine strassenseitige Parkierung geplant, die war jedoch baurechtlich nicht möglich. Eine gänzlich unterirdische Lösung dagegen wäre wegen des nassen Baugrunds zu teuer und schwierig zu erstellen gewesen. Immerhin: Mit der jetzigen Lösung habe man nur sechs Wohnungen verloren – und einen überdachten Raum gewonnen, der sich, stellt man die Autos weg, auch mal für ein Quartierfest nutzen lässt.

**TIEFE KOSTEN DURCH SYSTEMATISIERUNG.** Die Baukosten sind tief, der Mietpreis für den Quadratmeter Wohnfläche auch für genossenschaftliche Bauten günstig. Ein Grund liegt darin, dass der Genossenschaft das Land bereits gehört hatte. Daneben habe man, so Zierau, auf Systematisierung gesetzt und wegen der grossen Stückzahlen mit den Lieferanten günstige Preise aushandeln können. Dazu komme die einfache, konventionelle Bauweise. So besitzt der Bau kaum Übergänge von der geschlossenen Fassade zu kalten Teilen, was zusammen mit dem grossen Fensteranteil für gute Energiekennwerte sorgt. Auf eine Bauweise nach Minerogie-Standard und die dafür nötige teure Haustechnik verzichtete man deshalb.

**LEBENSQUALITÄT TROTZ VERDICHTUNG.** Der Aussenraum im Gebiet Burriweg hat sich mit der neuen Siedlung verändert. Für die Kinder, die die Siedlung zahlreich bevölkern werden, ist das kein Problem. Sie treffen sich im angrenzenden Grünraum und auf dem nahen Spielplatz. «Insgesamt hat die durch die extreme Verdichtung und die Spiegelung der Einheiten erreichte Vernetzung zu einer Überhöhung des Siedlungsgedankens geführt» – so loben die Macher der Ausstellung «Stand der Dinge», die kürzlich die besten Wohnbauten Zürichs vorstellte. Den MieterInnen bietet die neue Siedlung Behausungen, die punkto Grösse und Preis im genossenschaftlichen Wohnungsbau ihresgleichen suchen. Die Laubentürme schliesslich sind ein optischer Tüpfel, der nicht zuletzt die Beziehung der Bewohnerschaft zu ihrem Zuhause stärken wird. Auch wenn sich manche Nachbarn an derlei Neuerungen erst gewöhnen müssen. ☺

#### Beteiligte Unternehmen (Auswahl)

**Fenstergewände/Unterkonstruktion Steildächer:** Brunner Erben AG, Zürich

**Eternitfassadenverkleidung:** Robert Spleiss AG, Zürich

**Fenster/Ausstüren in Holz:** Erne AG, Laufenburg

**Sonnenstoren:** Baumann Hüppe AG, Zürich

**Küchenbau:** Hermann Forster AG, Zürich

**Schutzraumabschlüsse:** G. Kull AG, Zürich

**Spenglerarbeiten:** Fröhlich Bauspenglerei, Glattbrugg

Anzeige

## forsterküchen

**Hermann Forster AG**  
**Limmatwest**  
**Hardturmstrasse 122**  
**CH-8005 Zürich**

Telefon 01 444 11 44  
 Telefax 01 444 11 45  
 E-Mail forster.kuechen.zuerich@afg.ch  
 Internet www.forster-kuechen.ch



Schweizer Qualität aus der AFG Arbonia-Forster Gruppe



GLATZ AG · GARTEN- UND GROSSSCHIRME · NEUHOFSTR. 12 · CH-8503 FRAUENFELD  
 TEL. 052 723 64 64 · FAX 052 723 64 99 · info@glatz.ch · www.glatz.ch