

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Wohnen am Fluss  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107144>

### **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:** 29.03.2025

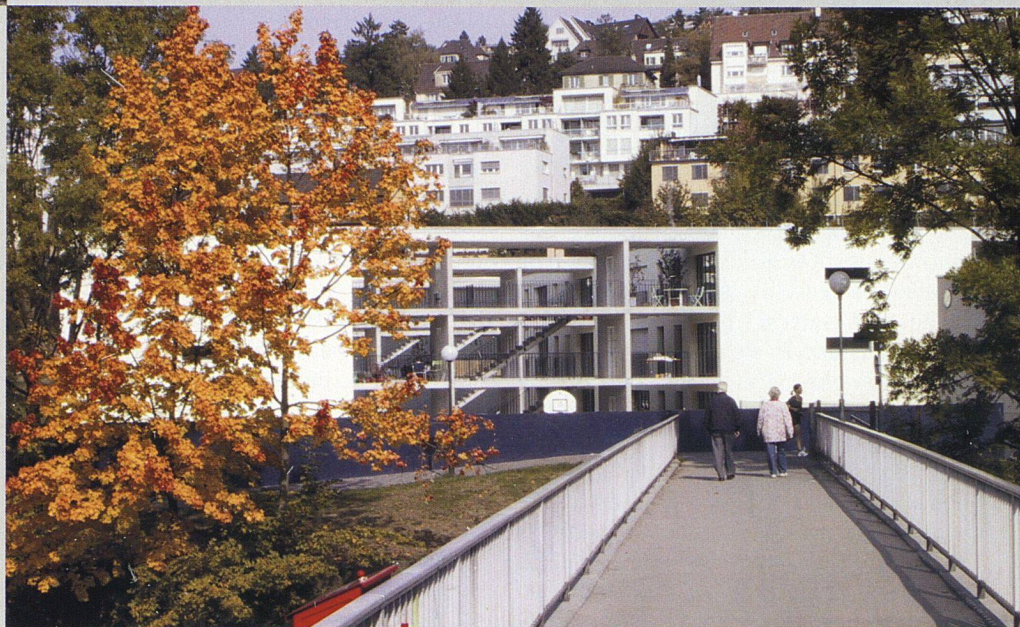
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Fotos: Daniel Krucker

Die MieterInnen erreichen ihre Wohnungen über eine Veranda.

Die neue Siedlung von der namengebenden Strasse Am Wasser aus gesehen.



Eine Fussgängerbrücke über die Limmat erschliesst die Siedlung Am Wasser vom Industriequartier aus. Im Hintergrund weitere Genossenschaftssiedlungen, die am Högger Sonnenhang in jüngerer Zeit entstanden sind.

Die BG Zurlinden erstellte in Zürich-Höngg eine Siedlung auf einem ehemaligen Fabrikareal

## Wohnen am Fluss

31 grosszügige Wohnungen, ein Kindergarten und Hort sowie eine Grosswohnung für Behinderte sind letzten Herbst bezogen worden. Bevor die Baugenossenschaft Zurlinden das Areal direkt an der Limmat bebauen konnte, wuchsen allerdings jahrelang die unterschiedlichsten Pflanzen wild in die Höhe.

**VON DANIEL KRUCKER** ■ «Hier sind moderne, helle und freundliche Wohnungen entstanden. Kindergarten und Schule sind praktisch im Haus und die nahe Limmat bietet den BewohnerInnen Erholungsraum gleich vor der Haustüre», umschreibt der Bauleiter Pascal Keidler vom Architekturbüro Weber + Hofer AG in wenigen Worten die Siedlung Am Wasser. Auch die Bauherrin, die Baugenossenschaft Zurlinden, stellte schon früh fest, dass sie begehrten Wohnraum anbietet. Die Wohnungen waren schon sechs Monate nach dem ersten Spatenstich allesamt vermietet. Bis zum Baugrubenaushub war allerdings viel Wasser die Limmat hinuntergeflossen und das Areal regelrecht zugewuchert.

**TEXTILFABRIK MIT TAUSEND ANGESTELLTEN.** Vor hundert Jahren war die Fabrik am Wasser in Zürich-Höngg eine der grössten Textilmanufakturen der Schweiz. Hier produzierten mehr als tausend Beschäftigte auf 650 Webstühlen vorwiegend modische Seidenstoffe. Unter dem Druck der Weltwirtschaftskrise musste die Fabrik die Produktion 1931 einstellen. Die Stadt erwarb 1942 die Liegen-

schaft aus der Konkursmasse und nutzte sie seither für verschiedene Gewerbe.

Am Weihnachtstag 1992 brannte ein grosser Teil der Shedhallen nieder. Nur die limmatseitige Halle blieb verschont, die übrigen Trakte mussten abgetragen werden. Das unter Denkmalschutz stehende Fabrikhauptgebäude wurde Ende der 90er-Jahre einer Gesamtanierung unterzogen. Für das übrige Areal plante die Stadt den Neubau eines Primarschulhauses und einer Wohnsiedlung.

**ZUSAMMENGEWÜRFELTE PARTNER.** Aus den Wettbewerbsbeiträgen wählte eine Fachjury Weber + Hofer AG aus Zürich zum Sieger des Projekts. Die Jury lobte insbesondere die

städtebauliche und die wohnliche Qualität wie auch die kostengünstige Realisierbarkeit. Als Erstes wurde das dringend benötigte Schulhaus gebaut, das wegen der rasanten Entwicklung des Quartiers bereits mit Platzproblemen kämpft.

Für die Wohnüberbauung wollte die Stadt nicht als Investorin auftreten. Also mussten potenzielle Bauträger gesucht werden. Die Baugenossenschaft Zurlinden, die ganz in der Nähe noch weitere Wohnungen besitzt, machte das Rennen. So kam es also zur Zusammenarbeit von zwei Partnern, die sich nicht selber ausgesucht haben. Ein Problem? Jakob Thöni, technischer Leiter bei der Baugenossenschaft Zurlinden: «Überhaupt ▶

nicht. Die Zusammenarbeit mit Weber + Hofer klappte völlig reibungslos. Das Projekt hat uns dermassen überzeugt, dass diese positive Grundhaltung sicher auf den gesamten Ablauf gewirkt hat.»

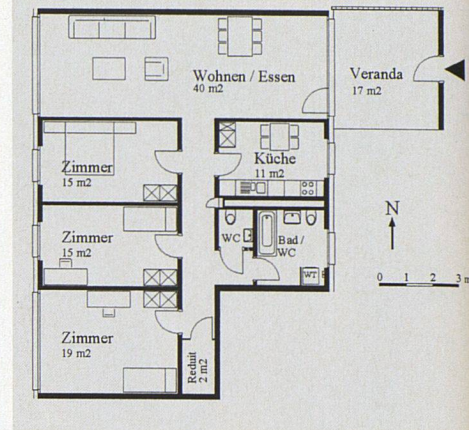
**WOHNUNGEN UND ÖFFENTLICHER RAUM.** Mit der Abgabe des Landes im Baurecht waren gewisse Auflagen verknüpft: «Wir mussten einen Teil der Fläche als öffentlichen Raum zur Verfügung stellen. So sind hier ein Kindergarten und ein Hort entstanden und für die angrenzende Primarschule gibt es in der Siedlung verschiedene Werkräume», erklärt Jakob Thöni. Allerdings sind nicht alle Wohnungen mit dem Lift erreichbar, was das Kriterium «behindertengerecht» natürlich nicht ganz erfüllt. Als Ausgleich dafür, möchte man fast sagen, entstand im Parterre des Hauses 57 eine Grosswohnung, in der RollstuhlfahrerInnen leben. Mieterin der Wohnung ist die Stiftung Daheim.

Nach dem Brand wurde das Areal aufgrund neuer Erkenntnisse über die Grundwasserhältnisse einer Schutzzone zugeteilt, was konkrete Auswirkungen auf Planung und Bau der Siedlung hatte. Der ganze Gebäudekom-

eine kontrollierte Lüftung nötig gewesen wäre, und der Platz für die Kanäle war schlicht nicht vorhanden.» Umso mehr achteten die Verantwortlichen deshalb darauf, dass energetisch möglichst viel «herausgeholt» und Energienverluste vermieden wurden.

Letztlich weist die Hülle gemäss Aussage von Jakob Thöni praktisch Minergie-Standard auf. Erreicht wurden diese Werte in erster Linie durch dicke Wärmedämmschichten und besonders gut isolierende Fenster. Auch das verdichtete Bauen hat dazu beigetragen. Erst im Betrieb wird sich zeigen, wie stark die Sonnenkollektoren auf dem Dach die Warmwasseraufbereitung unterstützen. Jakob Thöni geht aber von maximal 20 Prozent aus.

**OFFENE VERANDEN STATT BALKONE.** Die BewohnerInnen betreten ihre Wohnungen über eine Veranda, die den Balkon ersetzt. Man darf davon ausgehen, dass die möblierten, dekorierten und begrünten Veranden der kühlen und strengen Architektur Farbtupfer und Lebendigkeit verleihen. Und die offene Gestaltung der Wohnungszugänge hilft sicher, den Kontakt unter der Mieterschaft zu fördern – fehlen doch klassische



Grundriss einer 4½-Zimmer-Wohnung. Über eine Veranda treten die BewohnerInnen direkt ins Wohnzimmer.

Wohnung verfügt über stattliche 98 m² – steht gleich im Wohn-/Esszimmer. Für die BewohnerInnen sicher von grossem Wert sind die praktischen Reduits. In den Grosswohnungen gibt es sogar deren zwei.

Die geschlossenen Küchen dürfen mit rund 10 m² als Wohnküchen bezeichnet werden und entsprechen damit dem Wunsch vieler MieterInnen. Für Eleganz sorgen die Granitabdeckungen, und mit einem Geschirrspüler in allen Wohnungen bietet die Siedlung hohen Komfort. Dass die Wohnungen rund um die Innenhöfe angeordnet sind, beeinträchtigt die Lichteinwirkung nur unwesentlich. Der Hauptgrund dafür liegt sicherlich in den geschosshohen Fenstern. Und wegen der Ost-West-Lage der Überbauung hat jede Wohnung sowohl morgens wie abends Sonneneinstrahlung.



Eine Glaswand schützt den Eingangsbereich gegen den Strassenlärm.



Das attraktive Areal ist dicht bebaut: Rechts neben der Neubausiedlung die Schule, im Hintergrund das letzte erhaltene Fabrikgebäude.

plex musste grundwasserdicht abgeschlossen sein. Deshalb gibt es keine Waschküchen. Jakob Thöni erklärt: «Durch die Waschtürme in den Wohnungen erreichten wir automatisch eine Komfortsteigerung. Der Grund dafür ist aber technischer Natur. Wir wollten im Untergeschoss so wenig Abläufe wie möglich. Wenn das Projekt zentrale Waschküchen vorgesehen hätte, wären weitere Schächte dazugekommen, was eine happige Verteuerung zur Folge gehabt hätte.» Wegen des geschützten Grundwasserbereichs kam auch ein so genanntes Doppelrohrsystem zum Einsatz: Falls das innere Rohr leckt, fliessen die Abwässer in ein zweites äusseres Rohr.

**FAST MINERGIE-STANDARD.** Die Baugenossenschaft Zurlinden nahm die fertig projektierte Siedlung nochmals energetisch unter die Lupe und stellte Berechnungen an, wie der Minergie-Standard erreicht werden könnte. «Dies war aber nicht mehr möglich, da

Begegnungsorte wie Waschküche oder Kinderspielplatz. Gegen Norden grenzt die Siedlung an die recht stark befahrene Strasse Am Wasser. Um den Verkehrslärm zu dämmen, haben sich die Planer für eine Schutzwand aus nicht gehärtetem Floatglas entschieden. Mit dieser Lösung profitieren die strassenseitigen Veranden von einem Schalldämmwert in der Höhe von etwa 42dB. Das begrenzte Areal liess wenig Spielraum für Aussenanlagen. Deshalb gibt es nur für den Kindergarten und den Hort einen kleinen Spielplatz. In den Innenhöfen oder auf dem direkt angrenzenden Schulhausplatz ist aber genug Raum vorhanden, damit sich die Kinder austoben können.

**EINHEITLICHES GRUNDRISSKONZEPT.** Alle Wohnungen in der Siedlung basieren auf demselben Grundrisskonzept. Auffallend und ungewöhnlich zugleich: das Fehlen eines Eingangsbereichs. Wer die grosszügigen Wohnung betritt – die kleinste 3 ½-Zimmer-

#### Baudaten

#### Bauträger:

Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

#### Architekten:

Weber + Hofer AG, Zürich

#### Baumeisterarbeiten:

Zschokke (Hatt-Haller), Zürich

#### Gesamtkosten:

CHF 15,6 Mio.

#### Baukosten (BKP 1-5)

pro m² Hauptnutzfläche (HNF):

CHF 3553.-

#### Wohnungsspiegel:

31 Wohnungen, 3½ (98 m²) bis 6½ Zimmer (155 m²)

#### Mietzinse (netto):

Ab CHF 1660.- (3½ Zimmer) bis CHF 2750.- (6½ Zimmer)