

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Ein Stadion zum Wohnen  
**Autor:** Berther, Bettina  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107229>

### **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>**

Die Baugenossenschaft Gisa erstellt in Zürich Oerlikon eine Hofrandbebauung mit 92 Wohnungen

# Ein Stadion zum Wohnen

Das Zürcher Hallenstadion kennt jeder – in unmittelbarer Nähe steht nun auch ein «Wohnstadion». Die markante neue Siedlung der Genossenschaft Gisa weiss sich gegen eine Umgebung mit verschiedenen Grossbauten zu behaupten. Der stattliche Hof macht den Stadiongedanken nachvollziehbar; gleichzeitig bildet er einen ruhigen Gegenpol zum urbanen Umfeld. Die Wohnungen fallen durch Grosszügigkeit und elegante Details auf.



**VON BETTINA BERTHER** ■ Eine Siedlung, eingebettet zwischen Bauten wie der offenen Rennbahn, dem Hallenstadion, der Messe Zürich und dem Oerlikoner Hallenbad, könnte leicht von der Umgebung erdrückt werden. Nicht so das Wohnstadion: Die mächtigen Nachbarn haben die Architekten zu einer Hofrandbebauung inspiriert, die dank ihrer Grösse und der auffallenden roten Farbe Selbstbewusstsein ausstrahlt. Im Hof mit den Massen eines halben Fussballfeldes finden die BewohnerInnen dagegen Ruhe und Geborgenheit.

**EHEMALIGES MESSEAREAL.** Noch vor wenigen Jahren standen am gleichen Ort Messehallen. Nach ihrem Abriss und dem Bau des neuen Messegebäudes auf der gegenüber-

liegenden Strassenseite entschloss sich die Stadt, im Rahmen des Legislaturziels «10 000 Wohnungen in zehn Jahren», das Land an eine Wohnbaugenossenschaft abzugeben. Mit dem Bau von grossen Wohnungen möchte sie verhindern, dass gutverdienende SteuerzahlerInnen aus der Stadt wegziehen. Die Genossenschaft Gisa besitzt eine Siedlung auf dem angrenzenden Grundstück, für das sie in den 80er-Jahren mit der Stadt einen Baurechtsvertrag abgeschlossen hat. «Die Stadt hat unsere Genossenschaft gefragt, ob wir an einem neuen Bauvorhaben interessiert seien. Gemeinsam haben wir einen Wettbewerb ausgeschrieben, zu dem wir zehn Architekten eingeladen haben», erklärt Remo Steinmetz, Vorsitzender der Baukommission und Vizepräsident der Gisa. Die Architekten

Gegen aussen markiert das Wohnstadion dank Grösse und Farbgebung Präsenz.

Annette Spiro und Stephan Gantenbein, Zürich, überzeugten die Jury schliesslich mit dem Projekt «Wohnstadion».

**MUT ZUM NEUBAU.** Die Baugenossenschaft Gisa gründeten Mitglieder der Arbeiter- und Siedlungsgenossenschaft (Asig) wenige Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg. Von der Abspaltung zeugt der Name: Gisa ist die Umkehrung von Asig. In der Anfangszeit arbeiteten die zwei Genossenschaften eng zusammen. Heute sind sie vollständig getrennt. Vor dem Bau des Wohnstadions bewirtschaftete die Gisa 216 Wohnungen in den Quartieren Affol-



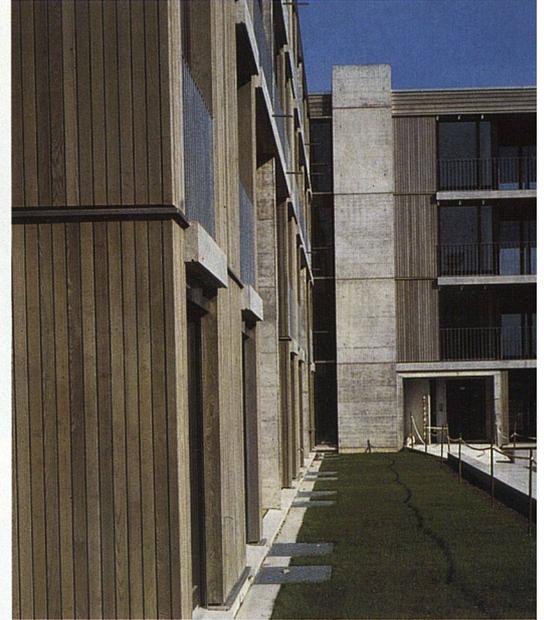
Der Hof besitzt die Grösse eines halben Fussballfeldes. Hier sollen verschiedene Baumarten gedeihen.

tern und Oerlikon, mit dem Neubau sind 92 weitere dazugekommen. Verschiedene GenossenschaftlerInnen standen dem Vorhaben skeptisch gegenüber. Sie hatten das Gefühl, bereits genug zu besitzen. Der Bau von über 90 Wohnungen ist für eine kleine Genossenschaft ein grosses Projekt, das Mut braucht. «Plötzlich ist jemand in der Versammlung aufgestanden und hat gesagt: Wenn unsere Väter so gedacht hätten, würden wir nicht hier wohnen», erzählt die Architektin Annette Spiro. So konnte schliesslich doch noch eine knappe Mehrheit für das Projekt gewonnen werden.

Ursprünglich war geplant, gleichzeitig mit dem Wohnstadion der Strasse entlang ein Hotel zu erstellen, das als Lärmriegel wirkt. Doch die Baubewilligung liess auf sich warten. Schliesslich stieg der Investor aus dem Projekt aus, das Gelände liegt noch immer brach. Der Bau wurde weiter verzögert, als Untersuchungen des Baugrundes Altlasten in Folge von früheren Nutzungen ergaben. Die Stadt übernahm zwar die Kosten, delegierte aber die Sanierung an die Bauherrschaft, da es am einfachsten ist, die entsprechenden Arbeiten im Rahmen des Baugrubenaushubes zu erledigen.

**ZWEI UNTERSCHIEDLICHE RÄUME.** Die Idee der Architekten war nicht, eine Blockrandbebauung zu erstellen, wie das Wohnstadion oft fälschlicherweise betitelt wird – dafür müsste das Gebäude an allen vier Seiten an eine Strasse grenzen –, sondern andere Überlegungen gaben dem Haus seine markante Form. Annette Spiro: «Auf der einen Seite liegen Grossbauten, auf der anderen Genossenschaftssiedlungen. Wir wollten nicht einfach die städtebauliche Zeilenstruktur hin-

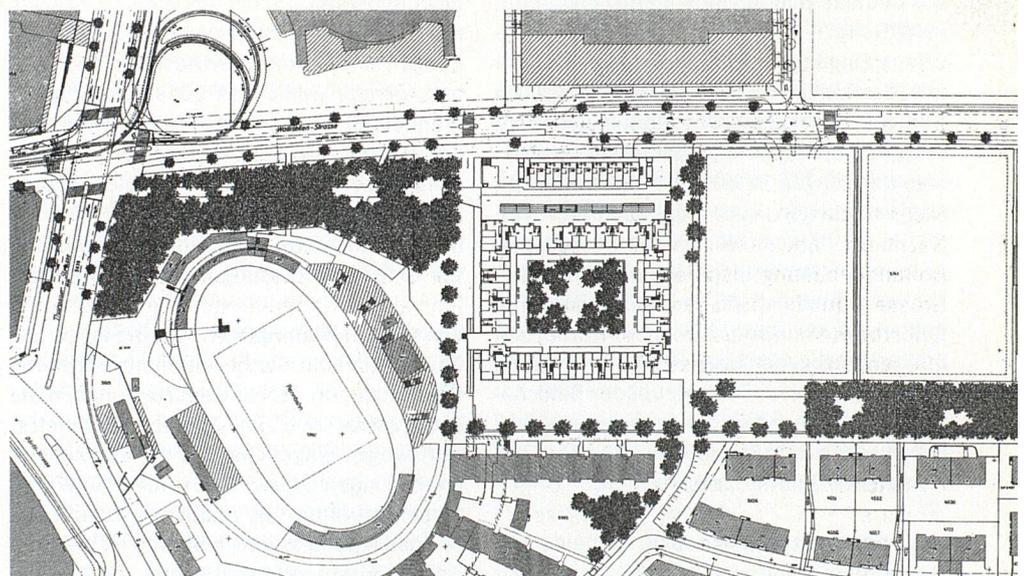
überziehen, sondern einen Partner für die Grossen schaffen. Da wir wussten, dass in der Siedlung vor allem Familienwohnungen entstehen, schafften wir einen zweiten Raum, der intimer und beschaulicher ist und einen ruhigen Gegenpol zur Umgebung bildet.» Die Architekten liessen den Innenhof bis zum ersten Stock auffüllen. So befinden sich die Wohnungen, die sich von aussen gesehen im ersten Obergeschoss liegen, im Innenhof im Erdgeschoss. Die BewohnerInnen sind dadurch vor den Blicken der Menschenmengen geschützt, die die Grossveranstaltungen anziehen. Dank der reduzierten Haushöhe wirkt der Innenhof offener und einladender. Diesen Eindruck sollen Pflanzen und Bäume verstärken. Die Landschaftsarchitekten Atelier Stern und Partner gestalteten die innere Hoffläche mit Schotterrasen, der von höherge-



Verkleidungen aus Zedernholz prägen die hofseitigen Fassaden.

stellten Flächen in Form von Baumblättern durchzogen wird. Die begehbaren Blätter werden mit Baumarten in verschiedenen Höhen bepflanzt, die einen hainartigen Charakter vermitteln sollen. Weil die Architekten darauf verzichteten, den Hof mit Parkplätzen zu unterhöhlen, können die Bäume ungehindert wachsen. Für die Kinder konzipierten die Planer eine runde, mit blauem Gummigranulat überzogene Fläche, auf der sich Wasserspiele befinden. In einem Kreis angeordnete ▶

Situation der neuen Siedlung «Wohnstadion» (Bildmitte) in Zürich Oerlikon: links davon die offene Rennbahn, gegenüber das Hallenstadion und die Messe, rechts Sportplätze, an die das Hallenbad anschliesst. Die schmale Zeile zwischen Siedlung und Wallisellenstrasse ist noch nicht gebaut; hier soll ein Hotel entstehen.





Die meisten Wohnzimmer mit ihren eingezogenen Loggien sind gegen den Hof ausgerichtet.



Der Grossteil der Wohnküchen richtet sich mit einem französischen Balkon gegen aussen.



Blick in die in Weiss gehaltenen Bäder.

Wasserdüsen spritzen auf Knopfdruck. Ausserdem werden vor dem Eingangsbereich übergrosse farbige Bauklötze aus Holz aufgestellt, die als Spielplatz dienen sollen.

**INNEN UND AUSSEN.** Die Genossenschaft hätte sich bei den Hoffassaden eine Holzkonstruktion gewünscht, doch aus feuerpolizeilichen Gründen war nur eine Verkleidung möglich. Dafür verwendete man rohgesägtes, nur mit Leinöl behandeltes Zedernholz. Die aussenseitigen Fassaden sind in einem satten Rot gestrichen, das nur dank mineralischer Farbe in dieser Qualität erreicht werden konnte. «Diese Technik ist etwas teurer und anspruchsvoller zum Streichen, dafür ist sie dauerhafter. Zudem sieht die Farbe schöner aus und das Licht bricht anders», erklärt Annette Spiro.

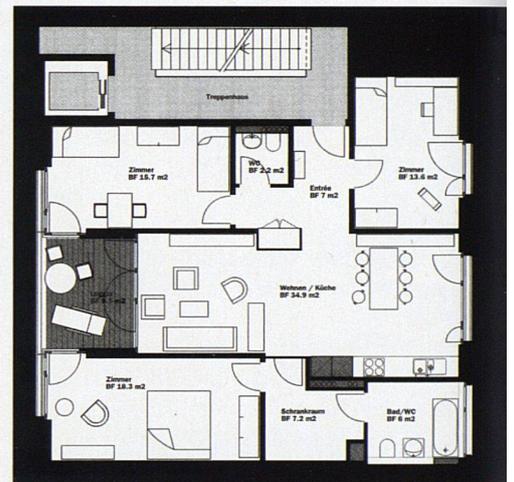
Offene Eingänge führen zum Innenhof, über den die meisten Wohnungen erschlossen werden. Das Angebot ist vielfältig und reicht von 2½-Zimmer-Wohnungen bis zu 6½-Zimmer-Wohnungen in vierzehn verschiedenen Ausgestaltungen. Auch hier haben die Architekten die Idee von Innen und Aussen aufgenommen: Der Grossteil der offenen Wohnküchen richtet sich mit einem französischen Balkon nach aussen, die Wohnzimmer mit ihren eingezogenen Loggien nach innen, also Richtung Innenhof. Dies erlaubt den Bewohnerinnen, gleichzeitig am genossenschaftlichen Leben teilzunehmen und die Aussicht ins belebte Quartier zu geniessen.

**KOMFORTABLER INNENAUSBAU.** An beide Seiten der durchgehenden Wohnbereiche gren-

zen Schlafzimmer, die unterschiedliche Lebensräume für Eltern und Kindern möglich machen, aber auch WG-ähnliche Wohnformen zulassen. Alle Zimmer sind so proportioniert, dass ein Doppelbett hineinpasst. Die Wohnungen verfügen über einen guten Ausbaustandard. Alle sind mit Bodenheizung, Glaskeramikherd, Abwaschmaschine und moderner Einfront-Einbauküche mit einer Abdeckung aus dunklem Granit ausgestattet. Geheizt wird mit Fernwärme der Kehrlichtverbrennungsanlage. Die Bäder und einen Teil der Wohnküche deckte die Genossenschaft mit schwarz-anthrazit lasierten Keramikplatten ab, den Betonboden der Loggien mit einem Lärchenholzrost. Besonders auffallend für Mietwohnungen ist das geölte Eichenparkett.

«Es ist uns ein wichtiges Anliegen, den Wohnungen einen vornehmen Ausdruck zu verleihen, gerade wenn man günstig baut», begründet Annette Spiro die Materialwahl. Von dieser Idee zeugt auch die überdurchschnittliche Höhe der Räume. Um ideale Lichtverhältnisse zu schaffen, haben die Architekten raumhohe Fenster eingesetzt und die Ecken der Loggien in Richtung Ost-West verglast.

**VIelfalt bei Wohnungstypen.** Bei dieser Gebäudeform sind die Ecken immer schwierig einzuteilen. An der Nordwestecke haben die Architekten zwei 6½-Zimmer-Maisonettewohnungen eingerichtet, in der alle Zimmer ungefähr gleich gross sind – ideal für Wohngemeinschaften. Im restlichen nördlichen Teil des Wohnstadions befinden sich sieben weitere Maisonettewohnungen, im zweiten



Grundriss einer 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 105 m² Wohnfläche.

So präsentiert sich das Wohnstadion von der mächtigen Nachbarschaft aus gesehen: von der Messe Zürich aus sowie vom Hallenbad, das von der Neubausiedlung durch Sportplätze getrennt ist.



Herbstidylle auf der Loggia.



#### Baudaten

#### Bauträger:

Gisa Baugenossenschaft, Zürich

#### Architektur:

Annette Spiro & Stephan Gantenbein, Zürich

#### Landschaftsarchitektur:

Atelier Stern und Partner, Zürich

#### Bauleitung:

Halter Generalunternehmung AG

#### Küchen:

Piatti AG

#### Bauzeit:

Herbst 2001 bis Herbst 2003

#### Baukosten:

Total: 31,8 Mio. CHF  
Pro m<sup>2</sup> Geschossfläche  
BKP 1–5: 1812 CHF  
Pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche:  
noch nicht bekannt

#### Mietzinsbeispiel:

(4½ Zimmer, 104,9 m<sup>2</sup>):  
1805 CHF exkl.

und dritten Stock sechzehn 2½-Zimmer-Wohnungen mit grosszügigen 64 Quadratmetern Wohnfläche, die über Laubengänge erschlossen werden. Hier haben sich Spiro und Gantenbein etwas einfallen lassen, um die Privatsphäre zu vergrössern: Die Eingangsbereiche ragen in die Laubengänge hinaus. So entsteht für jede Wohnung eine private Nische vor der Küche. Im Ost- und Westflügel findet man vor allem 4½-Zimmer-Wohnungen, im Südflügel 5½-Zimmer-Wohnungen. Der Grossteil der Wohnungen ist so gebaut, dass auch behinderte und ältere Personen willkommen sind. Weil die Genossenschaft in der angrenzenden Siedlung über mehr Einstellplätze als nötig verfügt, durfte sie sich auf den Bau von 62 Parkplätzen beschränken. Sie befinden sich im Untergeschoss der Nordflanke und finden ihre Fortsetzung unter dem betonierten Platz zwischen dem geplanten Hotel und dem Wohnstadion.

**EXTERNE VERMIETUNG.** Die Gisa als kleine Genossenschaft hatte über längere Zeit keine eigene Verwaltung. Deswegen entschied sie sich, die Erstvermietung einer Immobilienfirma zu überlassen. Inzwischen hat sie eine 50-Prozent-Stelle für die Administration geschaffen. Letztes Jahr warb die Genossenschaft zudem an der Immobilienmesse Imex um MieterInnen. Doch im Nachhinein betrachtet wäre das nicht unbedingt nötig gewesen, denn bereits ein Jahr vor Bezug waren praktisch alle Wohnungen vermietet. Die MieterInnen des Süd- und ein Teil des Ostflügels

zogen Anfang Oktober in ihre neuen Wohnungen, die restlichen kommen am ersten Dezember zum Zug.

Die Genossenschaft begleicht sechs Prozent der Anlagekosten über Anteilscheine. Die Stadt Zürich hat einen Zehntel davon übernommen und besetzt dafür einen Platz im Genossenschaftsvorstand. Die Gisa schenkte der Stadt als Dank einen Kinderhort. Trotz der Hilfe und der tiefen Baukosten sind die Wohnungen nicht ganz billig: Die MieterInnen einer 2½-Zimmer-Wohnung müssen bei einem Mietzins von 1235 Franken netto im Monat Anteilscheine im Wert von 12 000 Franken zeichnen, diejenigen einer 6½-Zimmer-Maisonettewohnung bezahlen gute 3000 Franken Miete pro Monat und müssen für 24 000 Franken Anteilscheine zeichnen.

**AUCH SUBVENTIONIERTERTE WOHNUNGEN.** Um die Durchmischung zu fördern, bietet die Gisa fünfzehn subventionierte Wohnungen an. Bei freitragenden Wohnungen darf die Zimmerzahl höchstens um zwei höher sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, in den subventionierten muss eine Person mehr wohnen. Eine Auflage der Stadt ist, ein halbes Prozent der Bausumme für Kunst am Bau einzusetzen. Die Gisa plant, mit dem Geld im Innenhof verschiedene kulturelle Anlässe im Bereich der bildenden Kunst zu veranstalten. Ein gute Idee, um das Herzstück der Siedlung – den Innenhof – zum Pulsieren zu bringen. 

[www.wohnstadion.ch](http://www.wohnstadion.ch)