

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 79 (2004)
Heft: 5

Artikel: Nichts für Lichtscheue
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107272>

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 Baugenossenschaft Zentralstrasse hat in Zürich-Schwamendingen eine Neubausiedlung erstellt

Nichts für Lichtscheue

An der Unterfeldstrasse in Zürich-Schwamendingen hat die Baugenossenschaft Zentralstrasse (BGZ) einfache Reihenhäuser durch moderne Mehrfamilienblöcke ersetzt. Ein hoher Einrichtungsstandard, grosszügige Fenster und verglaste Balkone sorgen für Wohnungen mit besonderer Lebensqualität. Und weil die Baugenossenschaft hier auf eigenem Land baute, sind sie erst noch günstig.

VON RICHARD LIECHTI* ■ «Zwanzig mussten wir kündigen, sechzig haben wir glücklich gemacht.» So bringt es Theo Schaub, Präsident der Baugenossenschaft Zentralstrasse, bei der Besichtigung der Neubausiedlung Unterfeld III in Zürich-Schwamendingen auf den Punkt. Tatsächlich, wo früher zwanzig bescheidene Reihenhäuser aus den 20er-Jahren standen, finden sich heute vier Mehrfamilienhäuser, die dreimal mehr Wohnungen bieten. Noch beeindruckender sieht die Bilanz bei der Gesamtwohnfläche aus: Sie stieg um mehr als das Dreifache. Wiesen die Reihenhäuser zusammen nur gerade 1400 m² auf, bieten die modernen Blockwohnungen nun insgesamt 5700 m² Wohnraum (vgl. auch *wohnen extra* 1/2004).

Die Handwerker-genossenschaft braucht ihre MieterInnen bei solchen Projekten zwar nicht zu konsultieren. Sie informierte die Bewohnerschaft der alten Häuser jedoch so früh

wie möglich und vergab frei werdende Wohnungen nur noch provisorisch an den Verein Jugendwohnungen. «Viele Bewohner konnten wir umplatzieren», erklärt Theo Schaub befriedigt: sei es in eigene Siedlungen – etwa die gleich daneben liegende aus den 70er-Jahren – oder in Zusammenarbeit mit anderen Baugenossenschaften. Streitfälle habe es jedenfalls keine gegeben, zum Zeitpunkt des Abbruchs seien alle Häuser leer gewesen.

NEUINTERPRETATION DES STEINER-PLANS.

Schwamendingen, das zu weiten Teilen von Stadtbaumeister A. H. Steiner als lockere Gartenstadt angelegt wurde, bietet ein grosses Potenzial zur Verdichtung. Der BGZ ging es jedoch nicht darum, an der Unterfeldstrasse einfach die heutige Ausnutzungsziffer auszuschöpfen. Vielmehr suchte sie ein Neubauprojekt, das hohen, zeitgemässen

Ansprüchen genügen und grundlegenden ökologischen Prinzipien Rechnung tragen sollte. Sie schrieb deshalb einen Wettbewerb auf Einladung aus «unter fünf Architekturbüros, von denen wir wussten, dass sie in der Lage sind, eine solche Überbauung zu realisieren, und die auch junge Hochschulabgänger beschäftigen» (Theo Schaub). Gemeinsam mit einem Vertreter der Stadt Zürich wählte man schliesslich das Projekt des Winterthurer Architekturbüros Ulrich E. Isler, das mit nicht weniger als einer «Neuinterpretation des Steinerplans» zu überzeugen vermochte.

Das Projekt «Central Park» orientiert sich an der Umgebung mit ihren stattlichen Wohnbauten und deren offener Bauweise mit durchfliessenden Freiräumen. Zusammen mit den übrigen Bauten, in den 70er-Jahren erstellt und vor wenigen Jahren mit einer neuen Fassadenverkleidung versehen, entstand

Tagsüber sorgen die grossen Fensterfronten für viel Licht, nachts wird die Tiefe der Baukörper spürbar.

eine grosszügige Gesamtheit. Der von den vier Baukörpern gebildete Hof ist Zentrum und Begegnungsort der Siedlung, hier finden sich auch die Zugänge zu den Häusern. Jeweils zwei der vier Bauten sind typologisch identisch, mit einer unterschiedlichen Anzahl Stockwerke (drei und fünf) nimmt man auf die Besonnung und das Umfeld Rücksicht.

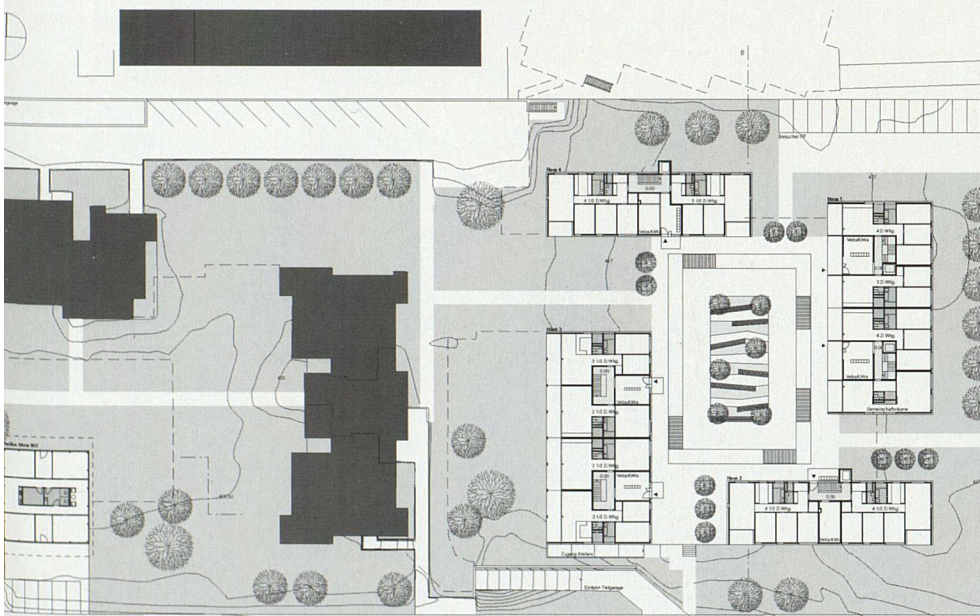
HOHE QUALITÄT GEFORDERT. Die Vorgaben der Bauherrschaft für die zu verwendenden Baumaterialien waren klar: Massivbauweise mit erhöhten Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz, hinterlüftete, unterhaltsarme Fasadenskonstruktion. Ein Vordach aus Betonelementen sorgt für den langfristigen Schutz der grossflächigen Eternitplatten. Sechzig Dreieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnun-

gen finden sich in den vier Bauten, wobei die Viereinhalbzimmerwohnung mit 100 m² der häufigste Typ ist. Dazu kommen im Untergeschoss vier überhöhte Atelierräume, die über einen abgesenkten Vorbereich belichtet und direkt an die Tiefgarage angeschlossen sind.

Aus der Orientierung der Gebäude ergaben sich zwei Grundrisstypen, einer mit separater Küche und einer, wo die Küche in den Wohn-/Essraum integriert ist. Die Küchen bieten neben dem inzwischen üblichen Komfort wie Kühlschrank mit Separattiefkühler, Natursteinabdeckungen usw. besonders viel Stauraum. Die Zimmergrössen liegen mit rund 15 m² in einem Bereich, wo unterschiedliche Nutzungen denkbar sind. War im Wettbewerb Flexibilität gefordert, so entschied man sich bei der Überarbeitung für einen ▶

Blick in den Innenhof mit den Hauszugängen.

Wohnraum mit davorliegender verglaster Loggia.



Die vier neuen Blöcke gruppieren sich um einen Hof (rechts). Zusammen mit dem Bestand aus den 70er-Jahren (schwarz) bilden sie ein Ensemble. Links unten findet sich der neue Verwaltungspavillon.



Eternitfassaden, raumhohe Fenster und verglaste Balkone prägen das Erscheinungsbild.



Der Pavillon mit den Büros der Baugenossenschaft Zentralstrasse.

Beteiligte

Bauträger:

Baugenossenschaft Zentralstrasse, Zürich (BGZ)

Architektur:

U. E. Isler, dipl. Arch. ETH/HTL/SIA
Projektleiter:
P. Sturzenegger, dipl. Arch. ETH

Kosten:

Total Anlagekosten: 20,5 Mio CHF
Pro m² Nettowohnfläche: 2455 CHF

Bauzeit:

2001/2002

Beteiligte Unternehmen (Auswahl):

Robert Spleiss AG, Zürich
(Baumeisterarbeiten)
Diener AG, Zürich (Fassadenbau)
Fensterfabrik Albisrieden AG, Zürich
(Fenster, Aussentüren, Tore)
Baumann Hüppe AG, Winterthur
(Sonnenschutz)
Nyffenegger Storenfabrik AG, Huttwil
(Verbundraffstoren)
B. Wietlisbach AG, Stetten (Küchen)
Kone (Schweiz) AG, Bassersdorf
(Aufzüge)
Gipser- und Maler-Genossenschaft,
Zürich (Gipserarbeiten)
Quendoz Glas AG, Schlieren
(Glasbausteine)
Schaub Maler AG, Zürich
(innere Oberflächenbehandlungen)

fixen Wohnungsschlüssel ohne Schaltzimmer, wohl wissend, dass auch flexible Elemente im Mietwohnungsbau in den meisten Fällen nicht verändert werden. Für die Böden wählte man Parkett und Linoleum. Sämtliche Wohnungstrennwände sind – wie sonst im Eigentumswohnungsbau üblich – zweischalig mit Dämmung dazwischen ausgeführt.

VERGLASUNG MIT MEFACHNUTZEN. Neben der Eternitverkleidung ist Glas das wichtigste Merkmal der Bauten. Die Wohnungen besitzen zum einen durchwegs raumhohe Fenster, die viel Licht ins Gebäudeinnere bringen. Andererseits sind die Loggien mit einer faltbaren Verglasung versehen. Dies aus verschiedenen Gründen: Einerseits verhindert die Pufferzone des Wintergartens eine allzu grosse Abkühlung der Glasflächen, andererseits ist hier auch der Fluglärm ein Thema. Ausserdem stehen die zwischen 8 m² und 16 m² grossen Loggien den Bewohnern so das ganze Jahr wetterunabhängig zur Verfügung. Da die Verglasung faltbar ist, kann sie übrigens von der Mieterschaft auch aussen selbst gereinigt werden.

Für die Heizung und die Aufbereitung des Warmwassers wird Fernwärme von der KVA Hagenholz verwendet. Auch energetisch schneiden die Neubauten im Vergleich zu früher hervorragend ab. «Die Energiemenge, mit der wir vorher zwanzig Häuschen heizten, reicht heute für alle sechzig Wohnungen», erklärt Theo Schaub. Die neue Tiefgarage unter dem zentralen Platz wurde an die bestehende Anlage angehängt, brauchte folglich keine eigene Ein- und Ausfahrtsrampe. Sie wird im Bereich des Innenhofes mit Lichtschächten belüftet. Die beauftragte Land-

schaftsarchitektin machte aus der Not eine Tugend und integrierte diese so geschickt in das Umgebungskonzept, dass sie als Sitzbänke eine zweite Funktion erhielten.

GEFRAGTE KLEINERE WOHNUNGEN. Mit der Vermietung der Neubauwohnungen ist man bei der BGZ zufrieden. Die Dreieinhalbzimmerwohnungen waren entgegen den Erwartungen zuerst belegt, die grössten Wohnungen etwas weniger gefragt. Bei Bauvollendung waren aber sämtliche Einheiten vermietet, sicher nicht zuletzt wegen der moderaten Mietpreise: Eine 100-m²-Viereinhalbzimmerwohnung kostet netto 1644 Franken, mit Nebenkosten 1782 Franken. Dass die Zinse trotz hoher Bauqualität so günstig sind, hat seinen Grund. Die Baugenossenschaft besitzt das Land nämlich seit vielen Jahrzehnten und konnte es deshalb zu einem sehr tiefen Wert einsetzen. Bei der Vermietung erhalten Familien klar den Vorzug; Zimmerzahl minus eins lautet der Belegungsgrundsatz.

Als Kontrapunkt und Abschluss des Ensembles findet sich am westlichen Rand des Grundstücks ein Pavillon. Hier ist die Verwaltung der BGZ eingezogen. Dies machte insofern Sinn, als sich der Schwerpunkt der Liegenschaften der Baugenossenschaft in Zürich Nord befindet, was Synergien für die Hauswarte bedeutet. Zudem haben die Mieter eine nahe gelegene Ansprechstelle, was gerade von älteren Personen sehr geschätzt wird. Fazit: Anstelle von 20 Reihenhäusern können heute 60 Wohnungen mit hohem Wohnwert zu moderaten Mietpreisen angeboten werden. Der Handwerker-Baugenossenschaft Zentralstrasse ist es damit gelungen, den Wohnungsbestand in den letzten acht Jahren von 453 auf 680 Einheiten zu steigern. Für weitere 40 Wohnungen liegt die Baubewilligung vor. ☺

*Unter Verwendung eines Textes der Isler Architekten, Winterthur.