

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 84 (2009)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Gelungener Auftakt : die Baugenossenschaft Brunnenhof erneuert ihre Stammsiedlung in Zürich  
**Autor:** Gadiant, Hansjörg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107779>

### **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 Brunnenhof erneuert ihre Stammsiedlung in Zürich

# Gelungener Auftakt

Die Baugenossenschaft Brunnenhof in Zürich wird im Lauf der nächsten Jahrzehnte ihre ganze Stammsiedlung mit mehr als fünfhundert Wohnungen durch Neubauten ersetzen. Nach langer und sorgfältiger Vorbereitung konnte letzten Sommer die erste Etappe mit 62 Einheiten bezogen werden. Die grosszügige Architektur mit ihrem hohen Ausbaustandard und der Vielfalt an Wohnungstypen und -grössen hat die Genossenschaft für den Mut zu radikaler Erneuerung belohnt.

Die drei Baukörper der ersten Etappe umfassen rund sechzig Wohnungen.







So präsentiert sich die Siedlung an der Wehntalerstrasse.

### Von Hansjörg Gadiant

Fast gespenstisch sei die Generalversammlungen abgelaufen, erzählt Rudolf Richner, der stellvertretende Präsident der Baugenossenschaft Brunnenhof. «Wollt ihr neu bauen?» Alle Hände oben. «Investieren wir über zwanzig Millionen?» Alle Hände oben. Dieses Einverständnis kam nicht von ungefähr: Die Verantwortlichen hatten sich viel Zeit genommen, bis sie an diesen Punkt gelangt waren. Nach eher unerfreulichen Erfahrungen mit Bauschäden beim letzten Projekt in der Siedlung Chimli in Schwerzenbach hatten sie sich zu einer Klausur zurückgezogen, um ganz grundsätzlich über die Weiterentwicklung der Genossenschaft nachzudenken. Die Frucht des Nachdenkens war ein Leitbild, der zentrale Gedanke darin: Man wollte sich in den nächsten Jahren auf die Stammsiedlung in Zürich Unterstrass konzentrieren.

### Der Zahn der Zeit

Diese Stammsiedlung ist zwischen 1945 und 1950 in der damals typischen Zeilenbauweise entstanden. Auch der Wohnungsspiegel, fast ausschliesslich kleine Drei- und Vierzimmerwohnungen, entsprach den damaligen Vorstellungen vom idealen Wohnen für Familien. Die Genossenschaft war am 28. Februar 1944 gegründet worden mit dem Ziel, die herrschende Wohnungsnot für Familien zu mildern. Schon eineinhalb Jahre später konnte die erste Etappe bezogen werden, nachdem man an der Wehntalerstrasse am Ostrand von Zürich Land von der Gar-

tenbaugenossenschaft Hofwiesen hatte erwerben können. Die Landpreise am Rand von Zürich lagen damals zwischen 17,50 und 35 Franken pro Quadratmeter!

Im Jahr 2000, als die Genossenschaft begann, erste Überlegungen zu den 539 Wohnungen der Stammsiedlung anzustellen, war eines der dringendsten Probleme, dass Familien mit zwei oder mehr Kindern die Siedlung aus Platzmangel verliessen. Dafür kamen Alleinerziehende, die froh um eine günstige Wohnung waren. Aber es kamen auch sozial schwächere Mieter, und die, welche blieben, wurden immer älter. Man begann, sich um die Mischung der Mieterschaft in der Siedlung Sorgen zu machen.

### Risiko Ersatzneubau

«Sanieren oder Ersatzneubau»? Diese Frage war vor acht Jahren keineswegs schon eindeutig zugunsten von Neubau entschieden. Es gab viele Beispiele für andere Lösungsansätze, um der Raumnot und den beengten Grundrissen zu entkommen: Zimmer zusammenlegen, eine zusätzliche Raumschicht an die bestehenden Bauten anhängen, grosse verglaste Balkone als grüne Zimmer usw. Von Genossenschaftlern in der Siedlung war der Antrag eingegangen, zwei Wohnungen zu mieten und sie intern zu verbinden. Bei allen solchen Lösungen wäre auch immer eine energetische Sanierung notwendig gewesen. Oft wären auch nach der Sanierung viele Nachteile bestehen geblieben, insbesondere die bei Bauten aus der Kriegs- und Nachkriegszeit meist schlechte Bausubstanz war kaum zu verbessern.

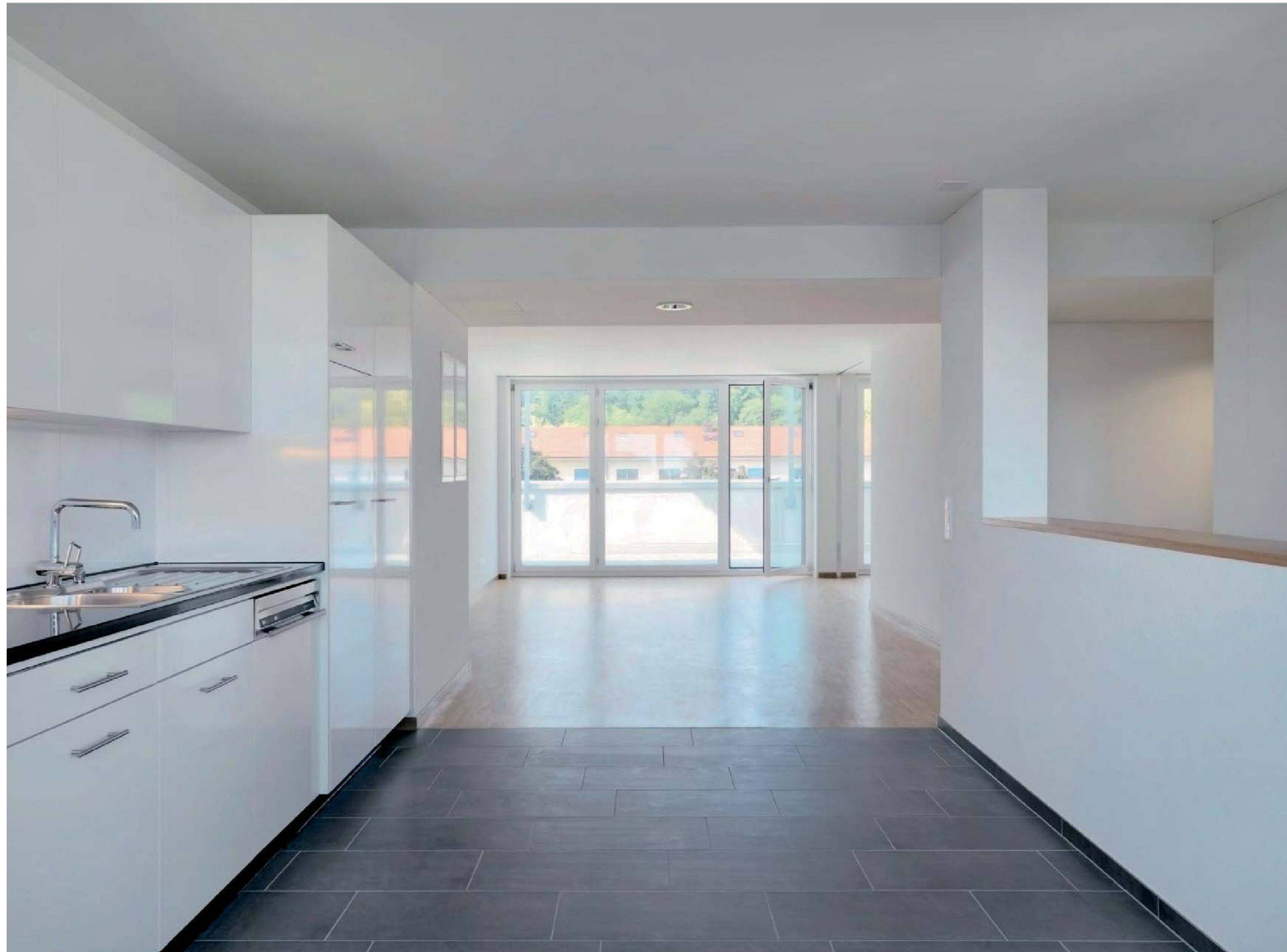
In dieser Phase wurde eine Studie zu Lösungsmöglichkeiten in Auftrag gegeben, deren Vorschläge aber auch nicht völlig überzeugten. Neubau dagegen war eine noch mit Wagnissen und mit der zu erwartenden Fundamentalopposition vieler, vor allem älterer Mitglieder verbunden. So machte sich der Vorstand an die Evaluation aller Möglichkeiten. Hilfe erhielt er dabei von der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich. Deren damaliger Leiter Markus Zimmermann machte Vorschläge, wie man bei der Suche nach Lösungsansätzen vorgehen könnte und zeigte sanierte und erneuerte Siedlungen auf, die sich der Vorstand anschauen sollte. Der Regina-Kägi-Hof der ABZ war zu dieser Zeit eines der Beispiele für gewagten, aber glücklichen Neubau; seine Gestaltung aber stiess bei vielen auf wenig Gegenliebe. Im Brunnenhof würde man es gemütlicher haben wollen. Und sicher keine Flachdächer!

### Sozialverträgliches Vorgehen

Doch der Entscheid für einen stufenweisen Ersatz der Stammsiedlung war gefallen, und nun machte sich der Vorstand daran, diese Idee den Mitgliedern schmackhaft zu machen. Diese waren schon vorgewarnt worden. Immer wieder wurde klar gesagt, dass man sich auf Veränderungen einstellen müssen. Als es dann zur Abstimmung kam, trug diese Vorbereitung von langer Hand Früchte. In der oben geschilderten «gespenstischen» Einigkeit wurde der Ersatzneubau gutgeheissen.

Klar war, dass der Neubau sozialverträglich sein musste. Daher wollte man in Etap-





Zeitlose Eleganz: Sechseinhalbzimmerwohnung.

pen vorgehen. Aber um zu wissen, in welche Richtung das Ganze zielen sollte, war eine Art Richtplan für die ganze Siedlung nötig, und so wurde ein konkurrierender Studienauftrag unter sechs Architekturbüros ausgeschrieben.

Die wichtigste Vorgabe darin war, dass man in der neuen Siedlung wieder gleich viele Wohnungen haben wollte wie in der bestehenden, allerdings mit den heutigen Grössen und Standards. Ausserdem wollte man die Grünräume mit den alten Bäumen zwischen den Zeilen möglichst erhalten. Die Neubauten sollten den Minergiestandard erreichen. Die künftigen Mieten wurden nicht nur den Architekten verbindlich vorgegeben, sondern auch vorab den Genossenschaftlern mitgeteilt. Und, was auch in die Ausschreibung zu stehen kam: «Lieber keine Flachdächer.» Zusammen mit dem Studienauftrag wurde der Kommunikationsberater Hans Conrad Daeniker zugezo-

gen, um die neu gebildete «Projektgruppe Stammsiedlung» bei ihrer Informationsarbeit zu unterstützen.

#### Städtebauliche Herausforderung

Die Schwierigkeiten der Aufgabe waren nicht zu unterschätzen: die Forderung nach einer hohen Dichte, die Lärmexposition an der Wehntalerstrasse sowie der Widerspruch von Aussicht und Sonnenseite gesellten sich zu der Forderung nach dem Erhalt von freiräumlichen Qualitäten und der Notwendigkeit einer etappenweisen Realisierung. «Lieber keine Flachdächer»: Das war die einzige Vorgabe, an die sich die Erstrangierten des im Frühling 2004 entschiedenen Studienauftrages, das Zürcher Büro Anne-Marie Fischer und Reto Visini Architekten, nicht gehalten hatte. Ihr Beitrag «Brunnenpark» überzeugte die Jury durch seine «grosszügige Antwort auf die gestellte Aufgabe». Das Konzept verspreche hohe gestal-



Unterschiedliche Pfeilerabstände rhythmisieren die Fassade aus Kunststein.



terische Qualität und schaffe mit einer dichten Bebauung entlang des Siedlungsrandes und einem locker bebauten Innenbereich einen guten Gesamtzusammenhang mit unterschiedlichen Raumqualitäten.

Fischer und Visini schlugen ein aus Zeilen- und Punkthäusern kombiniertes Bebauungsmuster vor, das die Aussenbereiche der Siedlung befestigt und im Inneren lockere Zwischenräume mit grosszügigen Sichtbezügen schafft. In einer zweiten Phase wurden drei Büros mit einer Weiterbearbeitung beauftragt, und wieder schwan gen Fischer und Visini obenaus. Am Grundkonzept hatte sich wenig geändert, die Korrekturen bezogen sich vor allem auf die Wohnungsgrundrisse und die Redimensionierung der Punktbauten im Inneren.

**Lärmschutz wichtiger Faktor**

Entlang der Wehntalerstrasse bilden drei- und viergeschossige Baukörper mit lärmabgewandten Individualräumen einen Schutz gegen die Immissionen und schaffen

im rückwärtigen Bereich eine ruhige Zone für die fünf- bis siebengeschossigen Häuser. Sie sind im Randbereich als strassenbegleitende Zeilen mit zurückspringender eingeschossiger Attika, im Inneren als Punkthäuser mit zweigeschossiger Attika vorgesehen. Die Loggien sind in die Baukörper integriert, so dass ein ruhiges Gesamtbild entsteht. Unterschiedliche Pfeilerabstände rhythmisieren die Fassaden aus Kunststein. Dem Beton wurde ein gelber Jurakalk beigemischt, der bei jeder Lichtsituation eine angenehm natürliche Farbigkeit ausstrahlt.

Eine Besonderheit sind die mit 17 Metern sehr tiefen Grundrisse. Ausser der hohen Dichte sind ökologische Überlegungen ein Grund dafür. Tiefe Grundrisse ergeben ein sehr gutes Verhältnis von Abwicklung zu Nutzfläche und sind in jeder Hinsicht sparsam. Zusammen mit dem Minergie-Standard und einer ästhetisch zurückhaltenden und daher langlebigen Materialisierung erreichen die Bauten ein hohes Mass an öko-

logischer und ökonomischer Nachhaltigkeit.

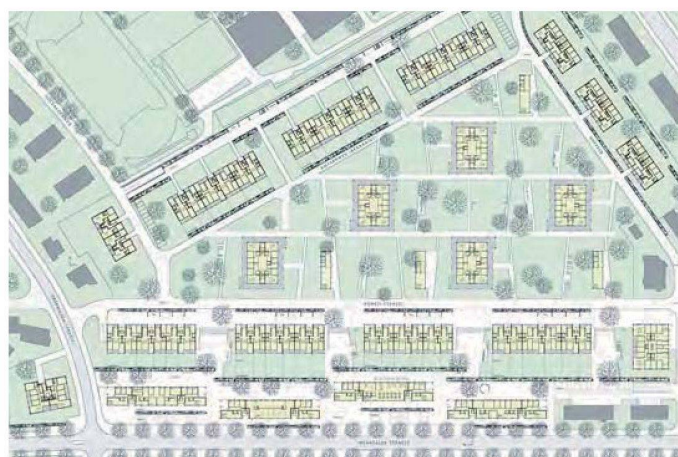
**Zeitlose Eleganz**

Den Konflikt von Besonnung und Aussicht lösen die Architekten in den meisten Wohnungen mit einem durchgesteckten Raum, der Küche, Ess- und Wohnzimmer verbindet und auf beiden Stirnseiten eine tiefe und gut möblierbare Loggia aufweist. So profitieren die Bewohner sowohl von der Sonne auf der Südseite als auch von der Weitsicht auf der Nordseite.

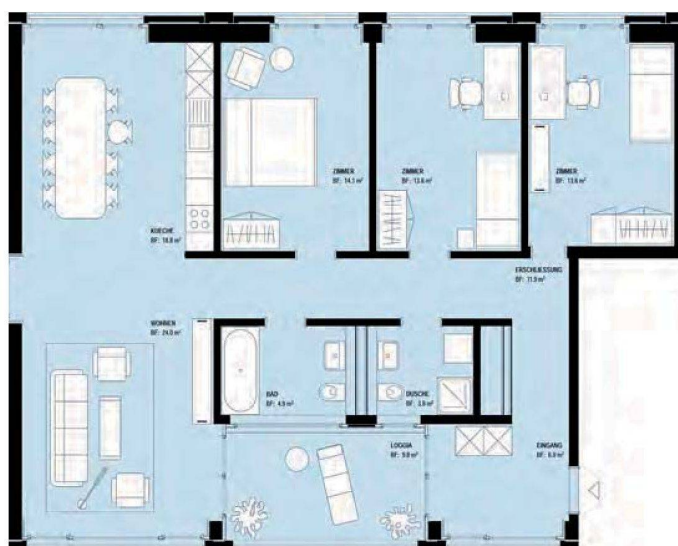
Die grosse Bautiefe führt auch zu relativ schmalen Zimmern. Deswegen wurde hier besonders auf gute Möblierbarkeit geachtet. Der Wohnraum und das angrenzende Zimmer lassen sich in einigen Wohnungen ausserdem mittels einer Schiebetür verbinden. Die Raumhöhe von 2,49 Metern verbessert nicht nur das tiefe Eindringen des Lichts, sondern führt insgesamt zu grosszügigen Proportionen und einem lichten Raumgefühl.



Grundrissbeispiele von Viereinhalbzimmerwohnungen mit 107 und 112 Quadratmetern Fläche.



Situationsplan der gesamten Neubausiedlung. Drei- bis viergeschossige Bauten entlang der Wehntalerstrasse (unterer Bildrand) bieten den dahinterliegenden fünf- bis siebengeschossigen Häusern Lärmschutz. Die erste Etappe umfasst die drei Bauten am linken unteren Bildrand.







Einblicke in eine Viereinhalbzimmerwohnung.



Neben diesem Regelgrundriss bieten die ersten drei realisierten Häuser eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen: Familienwohnungen im Erd- oder Obergeschoss, Attika- und Loftwohnungen sowie kleine Atelierstudios. Die Ausstattung ist zeitlos modern und verlässt sich auf eine zurückhaltende Farbgebung und hochwertige, echte Materialien: massives Eichenparkett in den Wohnräumen, graubraune Steinzeugfliesen in den Nassräumen, weisse Forster-Küchen mit schwarzen Naturstein-Abdeckungen. Wenn Farbakzente gewünscht sind, bringen die Bewohner sie mit ihrer Einrichtung, mit Geschirr und Textilien mit.

#### Grosse Nachfrage

Viele sorgfältige Details bestimmen den Gesamteindruck. So sind etwa die Fenster-raumhohe Holz-Metall-Konstruktionen mit einem umlaufenden Fensterbrett aus Eiche als Rahmen. Auf den Loggien sind einbrennlackierte Schränke als Abstellmöglichkeit

vorhanden, und die Badewannen haben den Ablauf und die Armatur in der Mitte, so dass man geniesserisch zu zweit darin sitzen kann. Solche Details und die gesamte Materialisierung führen zu einem hohen Ausbaustandard, der sich sehr stark vom schlichten Altbaubestand unterscheidet. Trotzdem konnten die Mietzinse tief gehalten werden. So kostet die kleinste 4½-Zimmer-Wohnung mit 95 Quadratmetern netto 1803 Franken, die grösste mit 112 Quadratmetern liegt bei 2027 Franken.

Von den insgesamt 62 Wohnungen der ersten Etappe sind fast die Hälfte Familienwohnungen mit viereinhalb Zimmern; dazu kommen sechs Atelierstudios, je sechs 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, 13 Wohnungen mit fünfeinhalb und zwei Wohnungen mit sechs Zimmern. Im Gegensatz zu den Erfahrungen anderer Genossenschaften bereitete auch die Vermietung der grossen Wohnungen keinerlei Schwierigkeiten. Die Mieter und Mieterinnen, die sich früh genug eine Wohnung

#### Baudaten

##### Bauträger:

Baugenossenschaft Brunnenhof, Zürich

##### Architektur:

Anne-Marie Fischer und Reto Visini Architekten, Zürich

##### Unternehmen (Auswahl):

WohnBauBüro AG, Brüttisellen (Bauherrenvertretung)  
Höltschi & Schurter, Zürich (Bauingenieur)  
Anne-Marie Fischer und Reto Visini Architekten, Zürich (Landschaftsarchitekt)  
B & G Ingenieure AG, Winterthur (HLK-Sanitär-Ingenieur)  
Riesen Elektroplanung GmbH, Zürich (Elektroingenieur)  
Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen AG (Bauphysik/Akustik)  
Karl Steiner AG, Zürich (Generalunternehmung)  
Baltensberger AG, Seuzach (Baumeisterarbeiten)  
Fenster Bünter AG, Büren (Fenster Holz-Metall)  
Joos + Flury Metallbau, Merenschwand (Fenster Alu)  
Schenker Storen AG, Zürich (Markisen)  
Preisig AG, Zürich (Heizung)  
Atel Gebäudetechnik AG, Uster/Zürich (Lüftung, Sanitär)  
Forster Küchen, Zürich (Küchen)  
Kone (Schweiz) AG, Bassersdorf (Aufzüge)

##### Umfang (1. Etappe):


62 Wohnungen

##### Baukosten (BKP 1-5):

20,85 Mio. CHF total  
3010 CHF/m<sup>2</sup> HNF

##### Mietzinsbeispiele:

4½-Zimmer-Wohnung (95 m<sup>2</sup>):  
1803 CHF (+ 143 CHF NK)  
4½-Zimmer-Wohnung (112 m<sup>2</sup>):  
2027 CHF (+ 148 CHF NK)  
5½-Zimmer-Wohnung (123 m<sup>2</sup>):  
2003 CHF (+ 158 CHF NK)

gesichert haben, sind begeistert. Die architektonische Sorgfalt, die räumliche Grosszügigkeit und die moderaten Mietpreise überzeugen restlos. 

Anzeige

## es klappt rafft rollt...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

**RENOVA ROLL**  
es klappt rafft rollt

Renova Roll AG  
Stationsstrasse 48d, 8833 Samstagern  
Tel. 044 787 30 50, Fax 044 787 30 59  
info@renova-roll.ch, www.renova-roll.ch