

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 11: Neubau

**Artikel:** Mit Bedacht verdichtet  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585915>

### **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>**

Bahoge ersetzt Stammsiedlung in Zürich Schwamendingen

# MIT BEDACHT VERDICHTET



Bilder: Roland Bernath

Wie man Neubauten behutsam in ein kleinteiliges Quartier einfügt, zeigt die Ersatzsiedlung Brüggläcker der Zürcher Baugenossenschaft Bahoge. Die Wohnungen punkten mit viel Tageslicht und Grundrissen, die keinen Quadratmeter verschwenden. Die Bahoge ihrerseits sorgt für die richtige Mischung der Bewohner. Sie profitieren von einem erstaunlichen Preis-Leistungs-Verhältnis.

Von Richard Liechti

**Z**ugegeben, die Voraussetzungen waren ideal. Am Tag der offenen Tür strahlte die Abendsonne kräftig in die Neubauwohnungen der Bahoge in Zürich Schwamendingen. Das rückte einen ihrer Vorzüge wortwörtlich ins rechte Licht, denn die Wohnungen mit ihren raumhohen Fenstern sind durchwegs auf drei Seiten ausgerichtet. Das Zentrum jeder Wohnung bildet ein grosszügiger offener Koch-, Ess- und Wohnbereich, der vielfältige Nutzungen und Möblierungen zulässt. Die Zimmer sind jeweils in den Wohnungsecken angeordnet und direkt vom Hauptraum aus erschlossen,

**Die beiden Baukörper mit ihren je vier Flügeln fügen sich in die grüne Umgebung ein.**

sen, so dass kein Korridor Platz verschwendet. Eine raumhohe Schiebetür zu demjenigen Zimmer, das direkt an den Hauptraum anschliesst, ermöglicht noch mehr Licht und Weite. Die sogenannten Kopfwohnungen verfügen über eine grosszügige Laube, die Durchschusswohnungen (siehe Pläne) sogar über zwei.

## Einfamilienhaus trifft Gartenstadt

Durchdacht sind nicht nur die Grundrisse. Eine der grössten Herausforderungen für die Planer bestand nämlich darin, die Neubauten ins gewachsene Quartier einzupassen. Die beiden Parzellen mit insgesamt knapp 10 000 Quadratmetern Fläche liegen zwischen Funkwiesen- und Tramstrasse, an der Grenze zwischen Oerlikon und Schwamendingen. Die ruhige Wohngegend ist von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt, die ins genossenschaftlich geprägte Gartenstadtquartier Saaten übergehen. In dieses Umfeld – es bietet sogar Ausblick auf den nahen Zürichberg – fügen sich die beiden Neubaukörper mit insge-

samt 63 Wohnungen überraschend harmonisch ein. Dafür sorgt die Anordnung mit vier Flügeln, die bewirkt, dass der Betrachter die eigentlichen Ausmasse der Baukörper kaum wahrnimmt.

Die Flügel eröffnen verschiedene Hofsituationen, die dazu beitragen, den Grüncharakter des Umfelds zu bewahren. Dort hat man Blumenrasen angelegt, der mit frei wachsenden einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt ist. Eigene Gärten besitzen nur die vier Reihenhäuser, die ebenfalls zum Ensemble gehören. Der Aussenraum der beiden Mehrfamilienhäuser ist dagegen gemeinschaftlich, lässt aber Raum, damit die Bewohner an ausgewählten Stellen selber Pflanzungen vornehmen können. Für viel Cachet sorgen auch die in hellem Grau und Schwedenrot gehaltenen Fassaden, eine hinterlüftete Konstruktion, die mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet ist.

### Erster Ersatzneubau

Die Möglichkeiten zur Verdichtung hat man an dieser Lage denn auch nicht ausgeschöpft. «Eigentlich hätten wir gern noch ein Geschoss höher gebaut», gesteht Franz Cahannes, Präsident der Bahoge. Denn dadurch wären noch mehr Menschen in den Genuss des genossenschaftlichen Angebots gekommen. Doch mit Rücksicht auf die Nachbarschaft verzichtete die Bahoge. Einsprachen wären vorprogrammiert gewesen, die Gefahr zu gross, dass das Projekt jahrelang verzögert würde. Es bedeutete auch so ein Novum für die Genossenschaft, handelt es sich doch um den ersten Ersatzneubau. Die Grundlage für den Entscheid hatte eine umfassende Strategieplanung gebildet, bei der alle Objekte der Genossenschaft untersucht worden waren.

Zwar will die Bahoge grundsätzlich durch Neubauten auf zugekauftem Land wachsen. Doch bei der Stammsiedlung kam man zum

Schluss, dass sich Investitionen nicht mehr lohnten. Die einfachen Häuser waren 1950 für die Mitglieder des Schweizerischen Bau- und Holzarbeiterverbandes erstellt worden, der hinter der kurz zuvor gegründeten Bahoge stand. Günstig bauen war ein Gebot der Stunde, zudem fehlte es in der Nachkriegszeit an Baumaterial. Längst entsprachen auch die Wohnflächen nicht mehr den Bedürfnissen heutiger Familien. Die bisherigen Mieterinnen und Mieter wandten sich verständlicherweise trotzdem gegen die Abbruchpläne. Doch an der Generalversammlung vom Mai 2008 stimmte eine Zweidrittelmehrheit der Strategie des Vorstands zu.

### Vorstand mit viel Bau-Know-how

Mit der Organisation des nun folgenden Architekturwettbewerbs betraute die Bahoge das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Verpflichtet wäre sie dazu nicht gewesen, besitzt sie das Land doch selbst. Franz Cahannes ist jedoch überzeugt, dass sich der Zusatzaufwand auch deshalb gelohnt hat, weil die Stadt damit die Koordination mit den übrigen Behörden schon in einer frühen Phase sicherstellte. Man lud zehn Büros ein, die neben den Kriterien der behutsamen Verdichtung und optimalen Integration ins Quartier strenge Kostenvorgaben sowie den Minergiestandard erfüllen mussten. Einstimmig erkor die Jury das Projekt des damals noch kaum bekannten Büros BS + EMI Architektenpartner AG, dannzumal noch eine Arbeitsgemeinschaft, zum Sieger.

«Bei der Ausführung haben wir vielleicht mehr mitgeredet als ein normaler Bauherr», räumt Franz Cahannes ein. Denn die Bahoge mit ihrem baugewerkschaftlichen Hintergrund verfügt im Vorstand durchaus über das entsprechende Know-how. In der Baukommission sassen jedoch auch Vertreter der Siedlungskommission ein. «Sie wissen manchmal am

**1 Die Kopfwohnungen verfügen über eine grosszügige Laube, die Durchschusswohnungen sogar über zwei.**

**2 Stimmungsvoll sind die in Rot und Weiss gehaltenen Holzfassaden. Das Bild zeigt die soeben fertiggestellte zweite Etappe.**



besten, wie die Genossenschaft tickt», sagt der Präsident. Zudem stellte die Bahoge den Neubau für das Pilotprojekt «Baustelle Rücken» zur Verfügung. Dabei wurden eine Reihe von Massnahmen ausgetestet, die den Arbeitnehmern den Umgang mit schweren Lasten auf der Baustelle erleichtern (siehe Separatbeitrag auf Seite 40).

### Ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis

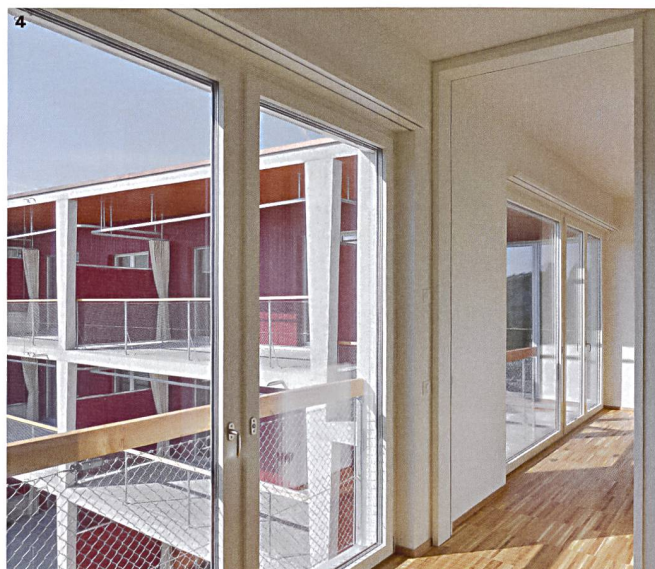
Die erste Etappe wurde im April 2013, die zweite dieser Tage bezogen. «Wir sind von Interessenten beinahe überrannt worden», stellt Franz Cahannes fest. Der Vorteil: Die Genossenschaft konnte die Durchmischung genau steuern. Zwar stehen Familien im Vordergrund, doch soll es im Brüggliacker auch Platz für Patchworkfamilien, Paare und Alleinstehende geben, für Alt und Jung, Ausländer und Schweizer. Auch die Belegungsrichtlinien konnten mühelos eingehalten werden. Dabei wurden die 4 1/2-Zimmer-Wohnungen sogar grundsätzlich nur an vierköpfige Familien vermietet. Erwünscht war insbesondere auch das Interesse an einer Mitarbeit in der Siedlungskommission, die man für die erste Etappe bereits bilden konnte. Keine Pflicht mehr ist dagegen die Mitgliedschaft bei der Gewerkschaft. Sie kann allerdings, so der Bahoge-Präsident, durchaus ein Bonuskriterium darstellen.

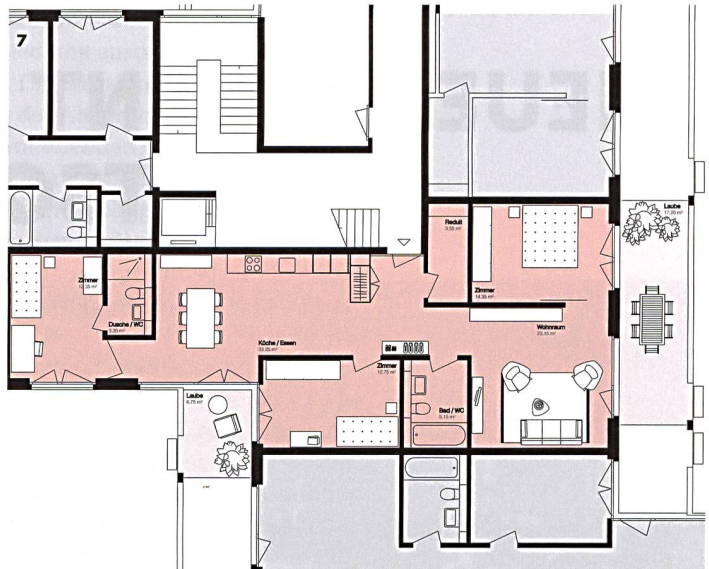


Angesichts von Lage und Qualität des Angebots sind die Mietzinse günstig: Die 4 1/2-Zimmer-Wohnungen liegt zwischen 1800 und 2000 Franken monatlich, einschliesslich Nebenkosten. Die Tatsache, dass die Genossenschaft hier auf Land baute, das sie seinerzeit für 17 Franken pro Quadratmeter erwerben konnte, ist dafür der Hauptgrund. «Müssen wir heute Land kaufen, schlägt sich der hohe Preis rasch in 400 bis 500 Franken Mehrmiete nieder», erklärt der Bahoge-Präsident.



**1–4 Die durchwegs dreiseitig orientierten Wohnungen bieten viel Licht. Die Grundrisse kommen ohne Korridore aus. Ein Zimmer ist durch eine Schiebetür abgetrennt, so dass sich der Wohnbereich vergrössern lässt.**





### Diskussion um Wohnflächen

Einen Einfluss auf den moderaten Mietpreis haben auch die Wohnungsflächen, die mit 108 bis 115 Quadratmetern bei der 4½-Zimmer-Wohnung zwar zeitgemäss, aber nicht übertrieben ausgefallen sind. Dabei kann sich die Bahoge durchaus vorstellen, künftig – etwa beim geplanten Neubau in Obfelden – auch Familienwohnungen mit 100 oder weniger Quadratmetern Fläche zu erstellen. Dies sei ganz besonders dort angezeigt, wo man Bauland auf dem freien Markt kaufen müsse. Es besteht nämlich die Gefahr, dass die Wohnungen in solchen Fällen für das Zielpublikum nicht mehr bezahlbar seien. Diese Diskussion werde in der Bahoge, aber auch an Genossenschaftstreffen intensiv geführt, sagt Franz Cahannes. Denn: «Wir können nicht ständig von Verdichtung reden und gleichzeitig immer mehr Wohnfläche bieten.» ■

### 5 Situation der Siedlung Brüggliacker mit den beiden vierflügeligen Baukörpern sowie der Reihenhauszeile.

### 6/7 Grundrisse der Kopfwohnungen und der Durchschusswohnungen.

## BAUDATEN

#### Bauträgerin:

Bahoge Wohnbaugenossenschaft, Zürich

#### Architektur:

BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich

#### Landschaftsarchitekt:

Pflanzenreich Landschaftsarchitekten, Zürich

#### Unternehmen (Auswahl):

Baltensberger Bau AG (Baumeister, Holzbau)

Scheiwiller AG (Fenster)

Elibag AG (Küchen)

Schenker Storen AG (Sonnenschutz)

Preisig AG (Heizung/Sanitär/Spengler)

Lift AG (Aufzüge)

Gartenbau Genossenschaft Zürich GGZ

(Gärtnerarbeiten)

Gipser- und Malergenossenschaft Zürich  
(Gipser/Maler)

Krüger + Co. AG (Bautrocknung)

#### Umfang:

63 Wohnungen, 4 Reihenhäuser, 1 Gemeinschaftsraum, 5 Bastelräume, Tiefgarage (57 Plätze)

#### Baukosten:

29,6 Mio. CHF total

3829 CHF/m<sup>2</sup> HNF (ohne Parkierung)

#### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (1. OG, 91 m<sup>2</sup>):

1458 CHF plus 127 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (1. OG, 110 m<sup>2</sup>):

1757 CHF plus 142 CHF NK

ANZEIGE

Neue  
Waschmaschinen  
mit  
**finish**  
... für knitterfreie  
Hemden und Blusen

## Sauberkeit liegt in unserer Natur.



Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top Modelle mit **Energie-Label A+++**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf [www.merker.ch](http://www.merker.ch)!

Merker AG | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch

