

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

Artikel: Neuer Akzent im Genossenschaftsquartier
Autor: Hartmann, Stefan
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-585916>

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: 26.11.2024

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

Graphis erstellt in Zürich Schwamendingen 108 Wohnungen

NEUER AKZENT IM GENOSSENSCHAFTSQUARTIER



Bilder: Stefan Hartmann

Das Wohnungsangebot mit Geschosswohnungen und Maisonnetten bedeutet eine Bereicherung für Schwamendingen. Doch auch architektonisch setzen die vier Ersatzneubauten der Graphis Bau- und Wohngenosenschaft ein starkes Zeichen. Die Nachfrage war gross.

Von Stefan Hartmann

«Ich hätte jede Wohnung viermal vergeben können», erklärt Peter Meyer, Hauswart und Bewirtschafter der letzten Sommer fertiggestellten Neubausiedlung der Bau- und Wohngenosenschaft Graphis. 108 Wohnungen bieten die vier Häuser, die zwischen der Dübendorf- und der Altwiesenstrasse in Zürich Schwamendingen liegen. Sowohl der Schwamendingerplatz als auch der Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Stettbach sind in Gehdistanz oder in wenigen Minuten Tramfahrt erreichbar.

Blick vom Hochhaus auf die drei viergeschossigen Bauten an der Altwiesenstrasse.

Breiter Bewohnermix

Peter Meyer, der selbst in die Siedlung gezogen ist, hat die Erstvermietung von A bis Z betreut. «Der Graphis war ein ausgewogener Bewohnermix sehr wichtig.» Die Auswahl sei nach den Kriterien des gesunden Menschenverstandes erfolgt. Die Alters-Bandbreite liegt zum Beispiel dort, wo er wohnt, zwischen 20 und 86 Jahren. Von den Nationalitäten her ist das Haus multikulturell. Er kenne jeden persönlich, sagt Peter Meyer, das bedeute ihm viel. «Ein gutes Verhältnis bedeutet immer auch, dass die Leute besser zur Mietsache schauen.» Der Graphis-Hauswart will sich selber um die Bildung des Siedlungskomitees kümmern. «Ich will meinen Beitrag leisten, damit die alte Tradition der Genossenschaften – das Zusammensein – wieder aufblühen kann.» Ein Siedlungslokal steht im Hochbau an der Dübendorfstrasse zur Verfü-

gung; man teilt es sich mit dem Kinderhort. Die Wohnungen sind nicht subventioniert. Belegungsvorschriften gibt es nicht, da es sich um eine Erstvermietung handelt. «Die Preise sind für eine Familie bezahlbar», betont Peter Meyer (siehe Kasten). Fünf der insgesamt 15 5/2-Zimmer-Wohnungen hat er als Studenten-WG vermietet.

Rückblick: 1952 erstellte die Graphis in Schwamendingen sechs Häuserzeilen mit 80 Wohnungen, die Beamten- und Arbeiterfamilien offenstanden. Die Grundrisse waren, wie damals üblich, bescheiden; einer vierköpfigen Familie stand eine 3-Zimmer-Wohnung mit 62 Quadratmetern zu. Nach sechzig Jahren war der Ersatz der Häuser fällig; Bausubstanz und Grundrisse waren nicht mehr zeitgemäss. Während des Rückbaus konnten viele Mieter in Nachbargenossenschaften (ASIG, BGZ, Sunnige Hof) untergebracht werden. Nur zehn der achtzig ehemaligen Mieter kehrten in die neuen Häuser zurück. Die Graphis schrieb 2010 einen Projektwettbewerb im Präqualifikationsverfahren aus, der vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich organisiert wurde. Aus den Vorschlägen der zehn Teilnehmer gab die Jury dem Projekt «Garten» von Enzmann Fischer AG den Vorzug.

Dank Keramik weniger Unterhalt

Trotz der grösseren baulichen Dichte gelinge es den Architekten, die «quartiertypischen, städtebaulichen und ausserräumlichen Qualitäten zu erhalten und gleichzeitig an die zeitgemäs-

sen Anforderungen einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung anzupassen», schrieb das Preisgericht. Die drei viergeschossigen Gebäudkörper an der Altwiesenstrasse bilden aber auch einen wohltuenden Farbtupfer in der eher monotonen Quartiersumgebung. Und sie kontrastieren zu den wuchtigen Betonbauten der benachbarten Schulanlage Stettbach. Der vierte Baukörper, ein achtgeschossiger Hochbau, steht direkt am Tramgeleise und überragt die Siedlung als kecker Akzent.

Die umlaufenden Farbbänder verleihen den drei Bauten an der Altwiesenstrasse eine gewisse Leichtigkeit. Ihr Olivgrün harmoniert mit dem Bronzebraun der übrigen Fassadenteile. Die vertikal gerippten Strukturen der grünen Bänder lockern die Fassade auf. Sie entpuppen sich bei näherem Hinsehen als Keramikacheln, die die hinterlüftete Fassade verkleiden. Dank der leicht vorspringenden Kachelbänder erhalten die Fassaden ein abwechslungsreiches Profil. Kacheln für eine hinterlüftete Fassade sind zwar selten anzutreffen, machen aber durchaus Sinn. «Wir können so die Sanierungszyklen minimieren und den Unterhalt tief halten», sagt Michael Tschofen, Leiter Bauwesen der Graphis. Eine Kompaktfassade müsse alle 15 Jahre saniert werden, bei der hinterlüfteten Kachelfassade habe man während mindestens dreissig Jahren Ruhe. Diese Haltung widerspiegelt sich auch bei der Materialwahl in den Wohnungen. Die Geräte gehören zum Beispiel alle zur besten Energieklasse; die Böden sind aus geölter Eiche oder Feinsteinzeugplatten. ➔

- 1 Der achtgeschossige Bau an der Dübendorfstrasse.
- 2 Die Aussenräume sind großzügig bemessen und lassen viel Luft zwischen den Häusern.
- 3 Die dauerhafte Verkleidung mit Keramikacheln sorgt für eine lange Lebensdauer der Fassade.

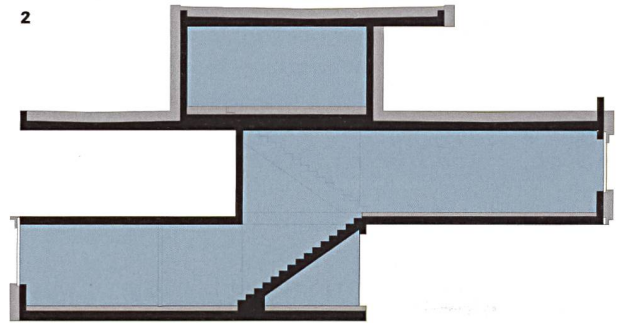




1 Grundriss einer Maisonnettewohnung mit viereinhalb Zimmern und 52-Quadratmeter-Dachterrasse. Die Wohnungen besitzen auf beiden Wohngeschossen Eingänge.

2 Schemaschnitt der Maisonnettewohnung.

3–5 Hohe Wohnqualität auf drei Etagen.



Einfamilienhaus im Taschenformat

Das Wohnungsangebot bietet eine Mischung aus Geschosswohnungen und Maisonnetten – für Schwamendingen eine echte Bereicherung. Über zweigeschossige Hallen gelangt man zu den Treppenaufgängen sowie zu den Maisonnettewohnungen, die geschickt ineinander verschränkt und übereinander gestapelt sind. Sie erstrecken sich teilweise über drei Stockwerke – Einfamilienhäuser im Taschenformat. Dank dieser Anordnung sind die untersten zwei Zimmer der Maisonnette direkt vom Treppenhaus zugänglich.

Das erlaubt eine flexible Handhabung: Will zum Beispiel die Tochter der Familie etwas Distanz, so ist dies mit dem Schaltzimmer ideal möglich. «Das Wohnen auf drei Geschossen mit grosser Terrasse ist vor allem für Haushalte mit Kindern eine gute und dazu preisgünstige Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus», meint Michael Tschofen. Damit liefere die Siedlung einen willkommenen Beitrag zur sozialen Durchmischung im Quartier. Grosszügig präsentieren sich auch die Aussenräume, gibt es doch statt der vier früheren Hauszeilen nur noch drei.

Hoher Energiestandard

Die Häuser entsprechen dem Minergie-P-Eco-Standards. Die Mehrkosten der anspruchsvollen Bauweise schätzt Michael Tschofen auf zwischen fünf und zehn Prozent, verglichen mit der gesetzlich vorgeschriebenen Bauweise. Die Häuser sind an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen. Die Luftumwälzung kann jeder Mieter selbst in drei Stufen regulieren. Auf den Dächern befindet sich eine Photovoltaikanlage, total 430 Quadratmeter mit 62 300 kWh Produktion. Das reicht für den Jahreskonsum von 62 Personen und bringt eine Einsparung von 31,2 Tonnen CO₂.



BAUDATEN

Bauträgerin:

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern

Architektur:

Enzmann Fischer AG, Zürich

Aussenraum:

Koepfli Partner GmbH Landschaftsarchitekten, Luzern

Baumanagement und Bauleitung:

Confirm AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Lerch AG (Baumeister)
G. Baumgartner AG (Fenster Holz/Metall)
Gerber & Gadola (Fassaden)
Forster AG (Küchen)
Otis AG (Aufzüge)
Preisig AG, Zürich (Sanitäre Installationen)

Umfang:

4 MFH, 108 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte, Kinderhort, Einstellhalle mit 100 Parkplätzen

Baukosten (BKP 1–9):

52,5 Mio. CHF total
5090 CHF/m² HNF (inkl. Parkierungskosten)

Mietzinsbeispiele:

4 ½-Zimmer-Wohnung (Haus B, 2. OG, 112 m²):
2433 CHF plus 280 CHF NK
3 ½-Zimmer-Wohnung (Haus B, 1. OG, 89 m²):
1627 CHF plus 223 CHF NK
2 ½-Zimmer-Wohnung (Haus A, 1. OG, 65 m²):
1199 CHF plus 163 CHF NK