

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

**Artikel:** Wohnhöfe statt Strassenlärm  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585918>

### **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:** 14.03.2025

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

Baugenossenschaft Waidmatt erstellt Ersatzneubau mit hundert Wohnungen

# WOHNHÖFE STATT STRASSENLÄRM



Bilder: Michele Limina

Die Zürcher Baugenossenschaft Waidmatt hat den Ersatzneubau Furttalstrasse fertiggestellt: Anstelle von 35 kleinen Reihenhäusern steht jetzt ein moderner Gebäudekomplex mit 100 Wohnungen, die sich vornehmlich an Familien richten. Mit dem Standard Minergie-P-Eco ist der Neubau in Sachen Nachhaltigkeit ambitioniert.

Von Jürg Zulliger

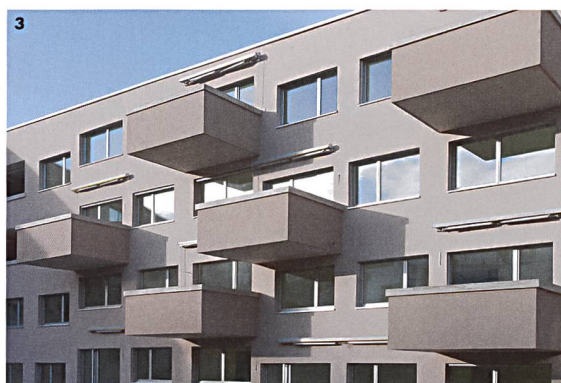
**W**ie sah das Areal Furttalstrasse in Zürich Affoltern früher aus? Die Baugenossenschaft Waidmatt (BGW) hatte hier in den letzten Jahren des Zweiten Weltkriegs ihre ersten Siedlungen erstellt. Auf dem Richtung Süden leicht ansteigenden Gelände standen 35 Reihenhäuser; das Areal ist 11 574 Quadratmeter gross. Die Neubauten waren der Zeit von damals entsprechend ausgestattet: kleine Zimmer von zum Teil nur sieben Quadratmetern Fläche, steile Treppen, um nicht zu sagen Leitern. Den Bewohnern wuchs «ihre» Siedlung natürlich über die Jahre ans Herz, sie genossen die grosszügigen Gärten und die Möglichkeit, gewisse Ausbauten oder Renovationen selbst durchzuführen.

**Die kammartige Überbauung eröffnet zwei grosse Wohnhöfe.**

## Anspruchsvolle Aufgabe

Auf den ersten Blick zeigt sich ein Bild, das für eine Lage am Stadtrand typisch ist: Ganz in der Nähe der Wendepunkt einer Buslinie, nicht allzu weit entfernt das Rauschen des Verkehrs der Wehntalerstrasse. In nördlicher Richtung entstanden in den letzten Jahren grosse Wohnsiedlungen, insbesondere das CeCe-Areal von Leopold Bachmann mit über 500 Wohnungen sowie etwas weiter entfernt das Neubauquartier Ruggächern. Südlich angrenzend eine ganz andere Szenerie: Hier liegt direkt gegenüber die städtische Gartensiedlung Furttal von Claude Schelling und Werner Horber. Die nähere Umgebung ist sonst von einer lockeren Bebauung mit anderen genossenschaftlichen Siedlungen, Einfamilienhäusern und hohem Grünanteil geprägt. Etwas weiter südwärts öffnet sich das Gelände ins offene Grün und zum Waldgebiet des Höngerbergs.

Im Sinne der Bauherrschaft sollte hier ein qualitativ hochwertiger Neubau mit preisgünstigen Wohnungen entstehen. «Klar war von



Anfang an auch, dass der Bau ökologisch nachhaltig sein soll. Als Zielvorgabe war der Standard Minergie-P-Eco gesetzt», erklärt Rolf Schoch, Präsident der BGW. Die Genossenschaft betraute das Amt für Hochbauten mit der Organisation eines Projektwettbewerbs. Die Aufgabe war alles andere als einfach. Zum einen musste gegen die Wehntalerstrasse eine möglichst gute Abschirmung erzielt werden, zum anderen sollte der Neubau durchlässig sein und attraktive Aussenräume bieten. Durchgesetzt hat sich schliesslich ein Entwurf, den das Preisgericht zur Kategorie «geschlossene Grossformen» zählte: Der Baukörper bietet für die Wohnungen und das ganze Areal eine Abschirmung gegen die Immissionen von Norden, quasi wie ein geschlossener Rücken. Dafür öffnet sich der Bau in Richtung Süden. Die kammartige Anordnung schafft grosszügige Aussenräume, die sich ganz unterschiedlich nutzen lassen.

### Energieverbrauch um Faktor 5 gesenkt

Die Wohnungen weisen überdurchschnittlich grosse Wohnflächen auf und verfügen je über versetzt angeordnete Balkone. Besonders überzeugend wirkt die Idee des «Durchwohnens»: Die Wohnungen sind praktisch durchweg nach zwei Seiten orientiert, sehr oft sowohl nach dem einen wie dem anderen Innenhof. Im Zug der Diskussionen und der Weiterbearbeitung

ergaben sich allerdings zunehmend Differenzen zwischen den Architekten des prämierten Entwurfs und der Bauherrschaft. Die Idee der Planer, nebst den Balkonen noch zusätzlich eine grosse Loggia vorzusehen, erwies sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der energetischen Anforderungen als undurchführbar. «Weil wir den Standard Minergie-P-Eco anstreben, hätten diese Loggias mit sehr grossem Aufwand verglast und gedämmt werden müssen», erläutert Rolf Schoch. Letztlich konnten sich die am Projekt beteiligten Partner darauf einigen, dass die Ausführungsplanung einem anderen Büro anvertraut wurde. Weiter entschied die Genossenschaft, den Bau ohne Generalunternehmung zu realisieren.

Dank der Gesamtzahl von hundert Wohnungen und zusätzlich sieben Ateliers konnte die Wohnfläche gegenüber der alten Bebauung massiv erhöht werden. Besonders eindrücklich ist die Bilanz beim Energieverbrauch. So hatten die alten Reihenhäuser je rund 24000 Kilowattstunden fossiles Gas pro Jahr konsumiert. Der Neubau bezieht Energie aus modernen Wärmepumpen und nutzt damit erneuerbare Energie in der Umgebung. Gemäss den aktuellen Berechnungen wird der Energieverbrauch um den Faktor 5 gesenkt. «Die neuen Wohnungen werden voraussichtlich noch 4900 Kilowattstunden erneuerbare Energie pro Jahr benötigen», sagt Rolf Schoch. Für den Betrieb der Wärmepum-

**1 Blick von der Strassenseite. Der langgezogene Baukörper schützt vor Lärmimmissionen.**

**2 Die Fensteröffnungen prägen das Fassadenbild auf der Strassenseite...**

**3 ...während die Hofseite von den weit auskragenden Balkonen bestimmt ist.**



pen wird mit einem Stromverbrauch von 220 Kilowattstunden pro Wohnung gerechnet.

### Renovation nicht wirtschaftlich

Der Realisierung ging eine mehrjährige Phase der Planung und Entscheidungsfindung voran. Während dieses Prozesses traf die Verwaltung die nötigen Massnahmen, um den Unterhalt und den ordnungsgemässen Betrieb sicherzustellen (Reparatur beschädigter Vordächer usw.). Obwohl die in die Jahre gekommenen Reihenhäuser offensichtliche Mängel aufwiesen, formierte sich eine Oppositionsgruppe, die auf eine Erhaltung hinwirkte. Es wäre aber falsch zu glauben, dass die Genossenschaft eine Sanierung der gegebenen Bausubstanz zum Vornherein ausgeschlossen hätte. Rolf Schoch, der vor seiner Wahl zum Präsidenten im Jahr 2013 bereits über viele Jahre als Sachverständiger und Bauherrenberater für die BGW tätig war, kann sich an das Studium verschiedener Varianten erinnern: «Wenn überhaupt eine Renovation in Betracht gezogen werden konnte, wäre eine Erweiterung der Wohnräume zwingend gewesen, um die Häuser den heutigen Bedürfnissen anzupassen.» Die Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorgehens wäre jedoch höchst fraglich gewesen.

Nach gründlicher Vorbereitung und verschiedenen Informationsanlässen für die direkt Betroffenen wie für alle anderen Genos-

schaftsmitglieder kam der Grundsatzentscheid schliesslich im Jahr 2007 vor die Generalversammlung. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für einen Ersatzneubau fand eine klare Mehrheit. Bereits ein Jahr später erfolgten die Bewilligung eines Planungskredits und die Baueingabe. Im Jahr 2009 gab die GV schliesslich grünes Licht für den nötigen Ausführungskredit. Aus Sicht von Rolf Schoch gaben vor allem die bessere Ausnutzung des Areals und das hinsichtlich Architektur und Komfort überzeugende Projekt den Ausschlag, dass das Projekt klar mehrheitsfähig war. Im Frühling 2012 konnte schliesslich der Grundstein gelegt werden.

### Alternative zu Stockwerkeigentum

Im Lauf des ganzen Vorhabens war immer klar gewesen, dass eine hohe Qualität der Wohnungen und ein Optimum der Energietechnik ihren Preis haben. Die Verantwortlichen der BGW sind nach wie vor überzeugt, dass Minergie-P-Eco der richtige Weg ist. Es entspreche «den Zeichen der Zeit», der Nachhaltigkeit und dem längerfristigen Energieverbrauch Priorität einzuräumen, sagt Rolf Schoch. Was die Energieeffizienz an Mehrkosten bedingt, lässt sich später durch Einsparungen im Betrieb zu einem guten Teil wettmachen. Die im Vergleich zu «Benchmarks» im gemeinnützigen Wohnungsbau etwas höheren Kosten sind zudem durch die ar-

**4–6 Hohe Wohnqualität, viel Licht: 4 ½-Zimmer-Wohnung.**

**7 Ausblicke gibt es auch in den Treppenhäusern.**



Pläne: zVg.

**1 Die Grossform schirmt die Wohnhöfe von der nahen Wehntalerstrasse ab.**

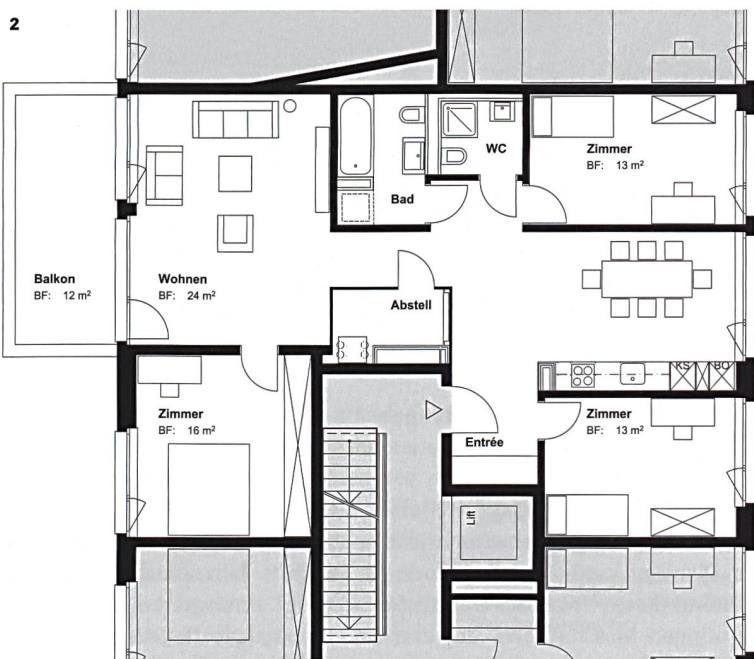
**2 Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 109 Quadratmetern Wohnfläche.**

chitektonisch und städtebaulich hochstehenden Entwürfe im Wettbewerb und die überdurchschnittlich grosszügigen Wohnflächen bedingt.

Aus Sicht der Bauherrschaft lässt sich das erreichte Niveau aber ebenso durch die lokale Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt begründen. Die BGW hat allen Grund zur Annahme, dass nicht wenige ehemalige Mieter mit dem Segment Stockwerkeigentum in Zürich Affoltern liebäugelten. In längerfristiger Perspektive erschien es also durchaus angebracht, es bei einem Projekt dieser Grössenordnung und Bedeutung nicht bei einer allzu billigen Lösung bewenden zu lassen. Bei der Planung weiterer Neubauten, die in fünf bis zehn Jahren realisiert werden dürften, will die BGW zum Ausgleich wieder auf etwas weniger geräumige Wohnungen setzen, um das preisgünstigere Segment zu stärken.

### Extras in vielen Details

Ein Augenschein von aussen und von innen zeigt, dass der Neubau in vielen Details einen hohen Standard aufweist. Alle Wohnungen sind mit modernen, grossen Wohnküchen ausgestattet und verfügen je über eine eigene Waschmaschine und ein eigenes Aggregat für die automatische Wohnraumlüftung. Die Zimmer und der Wohn-Ess-Bereich sind grosszügig bemessen und durchgängig mit hellem Eichenparkett ausgestattet. Vor allem die Haus- und Energietechnik hat es in sich: Die Erdsonden reichen bis 200 Meter in den Untergrund und liefern die Energie für Heizung und Warmwasser. Zugleich ist die Anlage so konzipiert, dass im Sommer ein «free cooling» möglich sein wird, so dass sich die Spitzen an heissen Sommertagen damit brechen lassen. Das Label Minergie-P für Neubauten bürgt nachweisbar für einen dauerhaft geringeren Energieverbrauch. Und dank des zusätzlichen Labels Eco hat die Bewohnerschaft Gewähr dafür, dass bei der Auswahl der Baumaterialien der Ökologie, der Herkunft und dem Aspekt der grauen Energie die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wurde. ■



## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich

### Architektur/Wettbewerbsentwurf:

Isa Stürm Urs Wolf SA Architekten, Zürich

### Projektierung/Ausführungsplanung/Baumanagement:

Architekturbüro Bosshard und Partner AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

b + p Architektur AG, Uzwil, unterstützt durch Zschokke & Gloor Landschaftsarchitekten, Rapperswil-Jona

### Unternehmen (Auswahl):

Elibag (Küchen)  
V-Zug AG (Geräte Küche/Waschküche)  
Merker AG (Geräte Waschküche)  
Tryba AG (Fenster)

Kone (Schweiz) AG (Lifte)

Sada AG (Sanitär)

GGZ (Umgebung)

### Umfang:

100 Wohnungen, 7 Ateliers, 5 Bastelräume, 1 Gemeinschaftsraum, 74 Parkplätze in Tiefgarage

### Baukosten (BKP 1-5):

46,8 Mio. CHF total  
3731 CHF / m² HNF (ohne Parkierung)

### Mietzinsbeispiele (Durchschnitt):

3 1/2-Zimmer-Wohnung (1. OG, 95 m²):

1554 CHF plus 108 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung (1. OG, 114 m²):

1870 CHF plus 120 CHF NK

5 1/2-Zimmer-Wohnung (1. OG, 137 m²):

2367 CHF plus 133 CHF NK