

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Mit frischen Ideen unterwegs  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737469>

### **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>**

Die sieben Häuser der Siedlung  
Triemli 1 sind durch verschiedene  
Plätze und ein Wegnetz verbunden.



BG Rotach ersetzt Siedlung aus den 1930er-Jahren im Zürcher Triemliquartier

# Mit frischen Ideen unterwegs

Mit «Triemli 1» bekennt sich die Baugenossenschaft Rotach zu modernen Wohnkonzepten: In einem der sieben Häuser leben Menschen ab 60, daneben sorgt ein breites Wohnungsangebot für einen guten Bewohnermix. Die Siedlung mit 167 Wohnungen entspricht zudem den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und ist autoarm. Kommunikative Aussenräume und Mitgestaltungsmöglichkeiten sollen ein lebendiges Wohnquartier schaffen.

Von Liza Papazoglou



Bilder: Georg Aerni



Alle Wohnungen wurden nach aussen geöffnet, entweder über grosse «Freiluftzimmer» in den Balkontürmen oder über Gartensitzplätze.

Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur GmbH, das 2009 den Wettbewerb gewonnen hat. Es bietet wohldurchdachte Antworten auf die Lage zwischen der grossen Verkehrskreuzung an der Ecke Birmensdorfer-/Schweighofstrasse und dem begrünten Gartensiedlungsquartier Friesenberg. Und es erlaubt eine moderate Verdichtung, bei der guten Wohnungsgrundrissen ebenso Gewicht beigemessen wurde wie einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung.

**Zwischen Stadt und Dorf**

Insgesamt sieben vier- bis achtgeschossige Gebäude sind auf das 14350 Quadratmeter grosse Areal gesetzt. Die Höhenstaffelung erlaubt schöne Aus- und Durchblicke, aber auch eine stimmige optische Anbindung ans Quartier, das von Wohnbauten unterschiedlicher Bauepochen sowie vom nahen Triemlispital geprägt wird. Den städtischen Auftakt zur Siedlung bilden zwei schmale Längsbauten entlang der Verkehrsachsen, die als Lärmriegel dienen. Die Strenge der langen Strassenfassaden lockern Klinkerflächen, die an die Gebäudesockel und verspielt über die Fassaden gesetzt wurden. Zwischen den beiden Bauten führt eine Treppe hinauf in den weitläufigen, leicht ansteigenden Hofbereich. In ihm liegen versetzt fünf Punkthäuser.

Wegnetze und immer intimer werdende Plätze führen durch die ganze Anlage und verbinden Triemli 1 mit den benachbarten Siedlungen. Viel Wert wurde auf gut nutzbare Aussenräume gelegt, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und Begegnungen ermöglichen. So gibt es einen Wechsel von ruhigen Zonen

Zehn Jahre bedeuten manchmal Welten. Gross waren Vorbehalte und Widerstand der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gegenüber dem 2006 fertiggestellten Rotachneubau Triemli 2 an der Paul-Clairmont-Strasse am Fusse des Üetlibergs. Zu wuchtig, zu hoch, zu gediegen und vor allem zu teuer, lautete das Verdikt der Unzufriedenen, die das Projekt an der GV beinahe versenkt hätten (siehe *Wohnen* 11/2006).

Auf fast einhellige Zustimmung hingegen stösst die Ersatzneubausiedlung Triemli 1. Sie liegt auf einer genossenschaftseigenen Landparzelle, die unmittelbar an Triemli 2 und zwei weitere kleine Rotachliegenschaften angrenzt, und ist Ende 2016 bezogen worden. Hier überzeugten sowohl das Konzept, mit dem man bewusst andere Wege als bei der gehobenen Nachbarssiedlung beschritten hat, als auch das Bauprojekt vom Zürcher Büro Hauenstein La Roche Schedler Architekten zusammen mit



Die beiden Längsbauten bilden Lärmriegel zu den Strassen und Auftakt in die Siedlung.



Ins Quartier hinein wird es immer ruhiger und grüner. Zur naturnahen Gestaltung gehören einheimische Pflanzen, Obstbäume und Beerensträucher.

## Baudaten

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Rotach, Zürich

### Architektur:

Hauenstein La Roche Schedler  
Architekten, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Kirsch & Kuhn Freiräume und Land-  
schaftsarchitektur GmbH, Wetzikon

### Bauleitung:

GMS-Partner AG, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

Marti AG (Baumeisterarbeiten)  
Elibag Elgger Innenausbau AG (Küchen)  
Kone (Schweiz) AG (Aufzüge)  
Lenzlinger AG (Parkett, Plattenarbeiten)  
Dolder Wärmetechnik AG (HLK)  
4B Fenster AG (Fenster Holz/Holz-Metall)  
Sada AG (Sanitäranlagen)

### Umfang:

7 MFH  
167 Wohnungen  
2 Pflegewohnungen  
2 Gemeinschaftsräume  
Kinderhort  
3 Gewerbeflächen  
425 Veloparkplätze  
46 Autoeinstellplätze

### Baukosten (BKP 1–5):

72,9 Mio. CHF total  
4741 CHF/m<sup>2</sup> HNF (ohne Parkierung)

### Mietzinsbeispiele:

2 ½-Zimmer-Wohnung (49–60 m<sup>2</sup>):  
1101–1438 CHF plus 82–122 CHF NK  
3 ½-Zimmer-Wohnung (63–78 m<sup>2</sup>):  
1398–1869 CHF plus 92–107 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (89–111 m<sup>2</sup>):  
1981–2644 CHF plus 112–127 CHF NK

und dorfplatzähnlichen Treffpunkten, diverse Sitzgelegenheiten, ein grosses Wasserbecken, unterschiedliche Bepflanzungen – darunter Obstbäume und Beerensträucher, von denen genascht werden darf – und von Kindern in Workshops selber mitgestaltete Spielzonen; vorgesehen sind neben den üblichen Elementen etwa ein Trampolin und ein Baumhaus. Die Erdgeschosswohnungen sind zwar mit eigenen Sitzplätzen versehen, diese sind aber nicht streng vom übrigen Aussenraum abgetrennt. Und durch die hofseitig angesetzten, in den Raum greifenden Balkontürme verfügen alle Wohneinheiten über eine Art Freiluftwohnzimmer, das auf drei Seiten geöffnet ist und sie mit dem Aussenraum verzahnt.

## Gute Durchmischung erreicht

Diese kommunikativen Qualitäten waren der Baugenossenschaft Rotach besonders wichtig, wie Christian Stelzer, Leiter Bau, erklärt. Denn mit Triemli 1 sollte ein lebendiges Quartier entstehen, in dem sich Menschen aller Lebensphasen und -alter wohl fühlen. Erklärtes Ziel waren denn auch zahlbare Wohnungen und eine gute Durchmischung von Familien-, Paar- und Singlehaushalten. Dies auch, weil ein Grossteil der Rotachsiedlungen aus den 1920er- und 1930er-Jahren stammt. Deshalb besteht ein Überhang älterer Dreizimmerwohnungen, die sich weder für Familien noch für Betagte eignen. Die neue Siedlung schafft nun Abhilfe: Ein breiter Mix verschieden geschnittener Wohnungen mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern, darunter auch Atelier- und Maisonettewohnungen, ermöglicht unterschiedlichste Wohnformen. 167 Einheiten sind es insgesamt, ein Drittel mehr als in den Vorgängerbauten.

Seit dem Winter leben 400 Menschen von 0 bis 88 Jahren und mit zwanzig verschiedenen Nationalitäten hier. 110 davon sind Kinder. Bei

der Vermietung konnten viele Neumitglieder berücksichtigt werden, sagt Geschäftsführer Jürg Aebli: «Ein Drittel der Wohnungen wurde an langjährige Genossenschafter vergeben. Die übrigen zwei Drittel gingen an Externe, die mehrheitlich bereits in den umliegenden Quartieren lebten.» Von den Mieterinnen und Mietern der Vorgängersiedlung hingegen sind nur vier Parteien wieder hergezogen. Dies wohl auch, weil alle, die dies wünschten, vor dem Abbruch in anderen Siedlungen der Rotach oder benachbarter Genossenschaften untergekommen sind. Möglich war dies dank einer frühzeitigen Planung und Kommunikation sowie der aktiven Unterstützung bei der Wohnungssuche – allen Mietern wurden zwei Objekte angeboten.

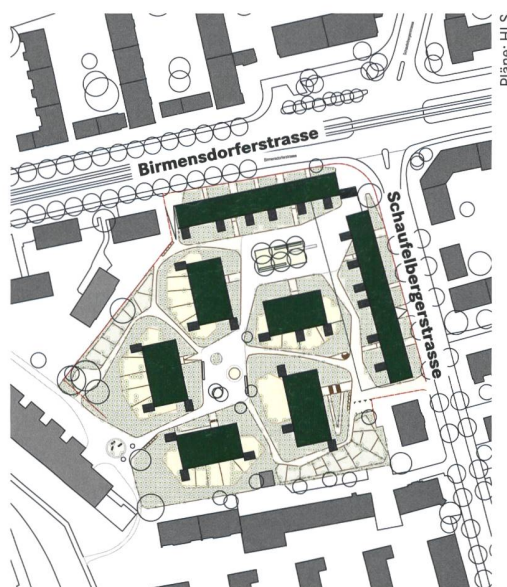
### Wohnen im Alter

Eine Besonderheit ist das Haus 60plus. Dieses wurde speziell für ältere Singles und Paare konzipiert, die sich für gemeinschaftsorientiertes Wohnen interessieren und bereit zu Eigeninitiative und Nachbarschaftshilfe sind. Es hat einen eigenen Gemeinschaftsraum, der neben der üblichen Infrastruktur auch über eine gemütliche Sofaecke verfügt. Davor liegt ein Platz, der mit einer Linde und einer Sitzbank zum Verweilen einlädt. Zudem beherbergt das Haus eine der beiden Pflegewohngruppen, die die Stadt in der Siedlung betreibt; die zweite liegt im Langhaus gegenüber. Selbstverständlich sind die Wohnungen barrierefrei, daneben punkten sie mit Details wie einfach bedienbaren Drehknöpfen an den Herden, gut einsehbaren Glastablen oder Küchenschemeln.

Beim Konzept habe man sich von guten Beispielen inspirieren und von Fachpersonen beraten lassen, erzählt Christian Stelzer. Das hat sich offenbar bewährt. «Das Interesse an den dreissig Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen war gross – bei unseren Mitgliedern, aber auch bei Externen, die sich für solche Wohnmodelle interessieren.» Bereits lange vor Bezug hat die Genossenschaft Workshops durchgeführt, in denen sich Interessierte einbringen konnten, und die Mietenden dabei unterstützt, eine Hausgemeinschaft zu bilden. Eine eigene Hauskommission vertritt nun die Anliegen der Bewohner 60plus, diese finanzieren mit einem Beitrag an eine Gemeinschaftskasse überdies gemeinsame Aktivitäten und Projekte.

### Gemeinschaftlichkeit leben

Überhaupt wird Gemeinschaftlichkeit grossgeschrieben. Die gemeinsame Siedlungskommission der vier benachbarten Rotachsiedlungen sorgt für ein aktives Siedlungsleben und gute Vernetzung. Auf dem Dach eines Längshauses entsteht ein Gemeinschaftsgarten, der von Freiwilligen selber verwaltet und betrieben werden wird. Für Belebung sollen auch ein grosser Gemeinschaftsraum, ein Kinderhort

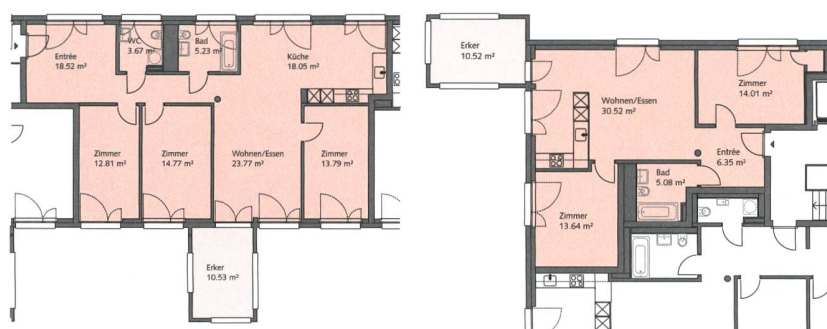


Längs- und Punktbauten reagieren auf die Situation zwischen grosser Verkehrskreuzung und Gartenstadtquartier.

und hoffentlich bald auch ein Café an der Strassenecke sorgen. Die nicht ganz einfache Suche nach einem geeigneten Betreiber läuft derzeit. Zur Verfügung stehen schliesslich zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss, deren Vermietung ebenfalls in Gang ist.

Die Nachfrage nach den Wohnungen war gross, obwohl die Mietzinse nicht ganz so günstig wie bei der Wettbewerbsausschreibung vorgesehen ausgefallen sind. Mit etwa 1100 bis 1440 Franken netto für eine Zweieinhalb- beziehungsweise 1980 bis 2640 Franken für eine Viereinhalbzimmerwohnung liegen sie für Zürcher Verhältnisse aber immer noch im erschwinglichen Bereich. Entschieden hat man sich für eine moderne, qualitativ hochwertige und langlebige, aber nicht luxuriöse Ausstattung, wie sie auch bei vielen anderen neueren Genossenschaftssiedlungen anzutreffen ist. Einen ungewöhnlichen Akzent setzen schmale freistehende Stützpfeiler in jeder Wohnung, die wie Sicht-Angelpunkte von den schmalen Gängen aus die Weite der Wohnräume eröffnen und die Diagonalen betonen.

Ein straffes Kostenmanagement sorgte dafür, dass der schliesslich an der GV bewilligte Baukredit von 73 Millionen Franken eingehal-



Die Wohnungsgrössen variieren. Links Beispiel einer 4,5-Zimmer-Wohnung (110,6 m²) in einem Längshaus, rechts eine 3,5-Zimmer-Wohnung (69,6 m²) in einem Hofhaus.



Offene Küche in einem der Langhäuser. Die dortigen urbanen Wohnungstypen verfügen über Anhydritböden, bei den konventionelleren Hofhäusern wählte man Parkett.



Badezimmer mit grossen Fenstern zur Birmensdorferstrasse.



Treppenhaus in einem Langhaus.



Sichtbare Stützfeiler markieren den Übergang von engen zu weiten Räumen.

ten wurde. «Dem ging eine anspruchsvolle Projektentwicklung voraus», sagt Christian Stelzer. In deren Verlauf wurden zum Beispiel die Grundrisstypen vereinheitlicht und optimiert, was eine leichte Erhöhung der Wohnungszahl ermöglichte. Gebaut wurde im konventionellen Modell mit örtlicher Bauleitung und Direktaufträgen. Verteuernd wirkte unter anderem der schwierige Baugrund; insbesondere galt es, ein Abrutschen des Lehmhangs zu verhindern – was beim Bau an der Paul-Clairmont-Strasse beinahe passiert wäre. 270 Pfähle von 25 Metern Länge sichern deshalb nun den Grund. In ihnen konnten Erdsonden in den Boden geführt werden, die zur Warmwasser- und Heizwärmegegewinnung genutzt werden. Im Sommer wird Wärme in den Boden zurückgeführt.

#### Autoarm und 2000-Watt-orientiert

Die Siedlung orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und entspricht dem Minergiestandard. Auf eine Zertifizierung verzichtete die Rotach, weil man, so Christian Stelzer, Zusatzaufgaben etwa bei der Dämmung nicht als sinnvoll erachtet habe. Dennoch wurde eine kontrollierte Lüftung mit Abluft- und Wärmerückgewinnung eingebaut. 670 PV-Module auf den Dächern versorgen die Siedlung mit Strom; erwartet wird ein jährlicher Energie-

ertrag von gut 180 MWh, was dem Verbrauch von etwa 55 Personenhaushalten entspricht und einer Vermeidung von 133 Tonnen CO<sub>2</sub>.

Erstmals betreibt die Rotach mit Triemli 1 zudem eine autoarme Siedlung. Dafür musste sie ein Mobilitätskonzept erstellen und hat jedes Jahr einen Bericht an die Stadt abzuliefern. Dies ermöglichte es ihr, nur die Hälfte der üblichen Pflichtparkplätze zu erstellen. Die Bewohnenden ihrerseits verpflichteten sich, nur in Ausnahmefällen ein Auto zu halten. Erleichtert wird dies durch die gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln; ausserdem stehen 425 teils gedeckte Veloparkplätze und Ladestationen für E-Bikes zur Verfügung. Haushalte ohne Auto erhalten pro Jahr für 120 Franken Railchecks. Für die Miete eines der 46 Tiefgaragenparkplätze braucht es eine Bewilligung der Genossenschaft.

Man sammle nun Erfahrungen, sagt Christian Stelzer. Bei der Vermietung jedenfalls seien durch das reduzierte Parkplatzangebot kaum Probleme aufgetaucht. Für die urbane Mieterschaft sei das Konzept vielmehr eine Qualität. Eine von vielen: «Die Siedlung ist ausnehmend toll, und ich bin rundum überzeugt von ihren hohen Qualitäten und dem vielfältigen Angebot.» Die Mieter dürften wohl zustimmen. In zehn Jahren ist tatsächlich viel passiert. ■

Anzeigen



## Wichser Akustik Bauphysik

Wichser  
Akustik & Bauphysik AG

Studien, Beratungen  
Messungen, Expertisen  
ISO-zertifiziert 9001

Schaffhauserstr. 550  
Postfach  
CH-8052 Zürich  
Telefon 043 299 66 33  
Telefax 043 299 66 44  
E-Mail: info@wichser.ch  
www.wichser.ch



Unterstände für Zweiräder.  
[www.velopa.ch](http://www.velopa.ch)



Velopa AG | Limmatstrasse 2 | 8957 Spreitenbach

