

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: 11: Neubau

Artikel: Der erste Schritt in die Zukunft ist geglückt
Autor: Koch, Béatrice
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867810>

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>



In den beiden Neubauten sind 90 hochwertige und preisgünstige Wohnungen entstanden.

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) in Zürich erneuert Stammsiedlung

Der erste Schritt in die Zukunft ist geglückt

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) hat ihre 1947 errichtete Gründersiedlung am Letzigraben in Zürich Wiedikon durch zwei Neubauten ersetzt. Die Architektur nimmt Bezug auf die nahen denkmalgeschützten Hochhäuser und fügt sich gut in den bestehenden öffentlichen Park ein. Auch die Nachbarschaft war an dem Ersatzneubauprojekt beteiligt.

Von Béatrice Koch

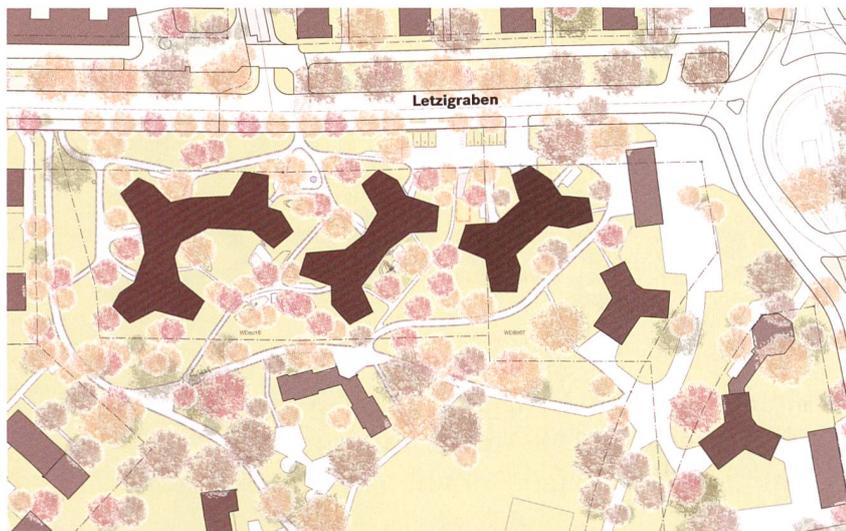
Noch fehlen ein paar Kleinigkeiten: Die Hausnummerschilder und Briefkästen sind vorerst provisorisch, und der Rasen braucht noch etwas Zeit zum Wachsen. Dass die Neubauten am Letzigraben bereits bewohnt sind, ist aber gut zu erkennen: In den gedeckten Loggias stehen Blumentöpfe und Sitzmöbel, Vorhänge flattern in den offenen Fenstern. Die Vermietung der 90 Wohnungen sei problemlos verlaufen, berichtet Christian Zopfi, Geschäftsleiter der SGE. Das ist angesichts des günstigen Mietzinses – eine 4½-Zimmer-Wohnung mit gut

100 Quadratmetern Wohnfläche ist hier für unter 2000 Franken zu haben – keine Überraschung. Der Baustart erfolgte 2017, zwischen Anfang Juli und Mitte August dieses Jahres zogen die neuen Mieterinnen und Mieter ein.

Mit dem Ersatz ihrer Stammsiedlung am Letzigraben betrat die SGE gleich zweifach Neuland: Zum einen handelt es sich um das erste Ersatzneubauprojekt der Genossenschaft überhaupt, zum anderen wurden die Wohnungen schon frühzeitig «ab Plan», also schon vor Baubeginn, vermietet. Die SGE lud die künfti-



Die Neubauten erstrecken sich entlang dem Letzigraben.



Situationsplan der beiden SGE-Neubauten (links und Mitte) sowie des im gleichen Stil gehaltenen Hauses der Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben (SGWL). Die mehrfach abgewinkelten Gebäude orientieren sich in der Form an den benachbarten denkmalgeschützten Heiligfeld-Hochhäusern (am rechten Bildrand ersichtlich).

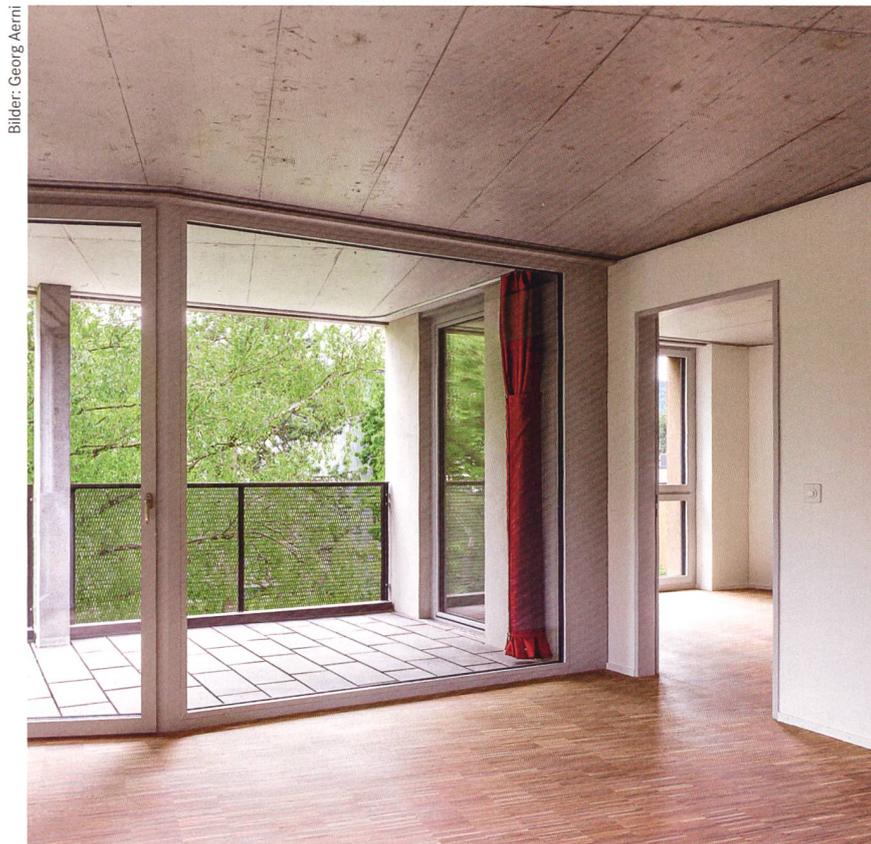
Siedlung hat bereits vor dem eigentlichen Bezug der Wohnungen begonnen und konnte anschliessend gleich richtig starten», erklärt Christian Zopfi. Es sei das erste Mal gewesen, dass die Genossenschaft Wohnungen so frühzeitig vermietet habe. «Für uns war es ein Experiment. Und es ist gelungen», freut sich der Geschäftsleiter.

70 Prozent mehr Wohnfläche

Die ursprüngliche Siedlung aus dem Jahr 1947 bestand aus vier dreigeschossigen Zeilenbauten, die quer zum Letzigraben angeordnet waren und über insgesamt 80 Wohnungen verfügten. Diese waren für heutige Verhältnisse eher bescheiden: «Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 60 Quadratmetern Wohnfläche galt früher als Familienwohnung», sagt Christian Zopfi. «Heute kann man sie fast nur noch an Einzelpersonen vermieten.» Der gestiegene Platzbedarf zeigt sich auch darin, dass die beiden Neubauten im Vergleich zu den alten Häusern nur eine unwesentlich höhere Anzahl Wohnungen, dafür aber rund 70 Prozent mehr Wohnfläche aufweisen. Neben dem nicht mehr zeitgemässen Wohnungsangebot waren auch die schlechte Bausubstanz, der ungenügende energetische Standard und die geringe Ausnutzungsziffer Gründe für den Neubau.

2009 erstellte die SGE einen Erneuerungsplan für ihr gesamtes Immobilienportfolio. Dieser Plan sah als erste Massnahme den Ersatz der Gründersiedlung am Letzigraben vor. Der Bewohnerschaft wurden diese Pläne erst-

gen Mieter zu Baustellenbegehungen ein und organisierte einen Tag des Kennenlernens. Zudem bildete die Genossenschaft mit ihnen mehrere Arbeitsgruppen, die in die Organisation des Gemeinschaftsraums oder die Entwicklung der Verwaltungs-App, über die zum Beispiel die Benutzung der Gästezimmer gesteuert wird, involviert waren. Diese Massnahmen hatten zur Folge, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner bereits vor dem Einzug kennenlernten. «Das Zusammenleben in der



Bilder: Georg Aerni

Dank der abgewinkelten Gebäudeform sind die Wohnungen mehrheitlich auf drei Seiten ausgerichtet.



mals im November 2009 präsentiert. Natürlich seien die Mieterinnen und Mieter zunächst nicht begeistert gewesen, erinnert sich Christian Zopfi. Bei den meisten handelte es sich um ältere Personen, die teilweise schon jahrzehntelang in der Siedlung wohnten. Aber nach einer Machbarkeitsstudie kam für die SGE weder eine Sanierung noch ein Rückbau in Etappen infrage. Die lange Vorlaufzeit und der frühe Einbezug der Mieterschaft zahlten sich schliesslich aus: 2013 stimmte die Generalversammlung dem Antrag für die Ersatzneubauten nahezu einstimmig zu.

Neubauten im öffentlichen Park

Zu diesem Zeitpunkt hatte die SGE bereits einen Architekturwettbewerb durchgeführt und das Projekt der Zürcher Architekten von Ballmoos Partner ausgewählt. «Ihr Projekt war eines der wenigen, die den öffentlichen Park und die benachbarten Gebäude miteinbezogen haben», erklärt Christian Zopfi den Entscheid. Die Architekten entwarfen zwei mehrfach abgewinkelte Gebäude, deren Form sich an den nahegelegenen denkmalgeschützten Hochhäusern der städtischen Wohnsiedlung Heiligfeld des ehemaligen Zürcher Stadtbaumeisters Albert Heinrich Steiner orientiert. Sie platzierten die beiden neuen Gebäude so, dass der Eindruck entsteht, sie wären Teil des öffentlichen Parks.

Die beiden sieben- beziehungsweise achtgeschossigen Häuser verfügen über insgesamt 90 Wohnungen. Der Wohnungsmix reicht von 1 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen, wobei

3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen am häufigsten vertreten sind. Der ungewöhnliche, mehrfach abgewinkelte Grundriss der Neubauten führt dazu, dass die Wohnungen mehrheitlich auf drei Seiten ausgerichtet sind und über natürlich belichtete Nasszellen verfügen. Alle Wohnungen besitzen eine geschlossene Loggia und sind rollstuhlgängig. Zu den Appartements gehören mehrere Gästezimmer mit Dusche und Toilette sowie eine grosse Pflegewohnung, die durch einen privaten Verein betrieben wird. Zudem gibt es einen Gemeinschafts- und Jugendraum, dafür wurde auf eine Waschküche verzichtet. Christian Zopfi: «Die Waschküche ist zwar auch eine Art Gemeinschaftsraum, aber eben auch ein Ort, an dem es immer wieder zu Streitigkeiten kommt. Deshalb haben

Baudaten

Bauträgerin:

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Zürich

Architektur:

von Ballmoos Partner Architekten, Zürich

Baumanagement:

GMS Partner AG, Zürich

Umfang:

90 Wohnungen (inkl. Gäste- und Pflegewohnung), 1 Kindertagesstätte, 8 Zusatzzimmer, 1 Gemeinschaftsraum, Gewerberäume, Tiefgarage mit 47 Plätzen

Baukosten (BKP 1–5):

48,67 Mio. CHF
4500 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (82 m²):
1600 CHF plus ca. 80 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (103 m²):
1900 CHF plus ca. 90 CHF NK

20 Prozent der Wohnungen sind subventioniert (Mietzins um 20 Prozent reduziert).



Die Häuser sind in die parkähnliche Umgebung der städtischen Siedlung eingebettet.

Bilder: Georg Aerni



Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung mit 102 Quadratmetern Wohnfläche.



Einblick in die Pflegewohnung.

Junge nutzen leerstehende Wohnungen

Vor dem Rückbau der Siedlung am Letzigraben stellte die SGE die leerstehenden Wohnungen Studierenden, benachteiligten Jugendlichen und jungen Flüchtlingen zu einer moderaten Pauschalmiete zur Verfügung. Die SGE entschied sich zu diesem Schritt, nachdem es beim Ersatzneubauprojekt zu einer Bauverzögerung gekommen war (siehe Haupttext). Die Mieterschaft war bereits ausgezogen, und die SGE wollte mit der befristeten Zwischennutzung vermeiden, dass die

Wohnungen bis zum Rückbau leerstehen. Zudem verhinderte man dadurch, dass die Häuser frühzeitig abgerissen wurden und damit wertvoller Wohnraum verloren ging. Die jungen Bewohnerinnen und Bewohner lebten 2016 acht Monate lang am Letzigraben. Die SGE arbeitete für die Zwischennutzung mit dem Verein Jugendwohnnetz (Juwo) und der Asyl-Organisation Zürich AOZ zusammen, die sich um die Untervermietung und die Betreuung der Jugendlichen kümmerten.

wir uns entschieden, alle Wohnungen mit eigenen Waschtürmen auszustatten.»

Gemeinschaftsprojekt mit Nachbar

Die Bewohnerschaft besteht zu je einem Drittel aus ehemaligen «Letzigräblern», Mieterinnen aus anderen SGE-Siedlungen und Externen. «Wir wollten eine möglichst gute Mischung aus verschiedenen Berufsgattungen und Einkommensstufen und wählten bewusst auch Familien und ältere Personen aus», erklärt der Geschäftsleiter. Dank einem frühzeitigen Monitoring habe man diesen Mietermix auch weitgehend erreicht. Die oberen Wohngeschosse stehen auf massiven Pfeilern, wodurch sich das Erdgeschoss optisch deutlich abhebt. Es ist für eine halböffentliche Nutzung vorgesehen: In Haus 1 sind die Büros der SGE-Geschäftsstelle untergebracht, in Haus 2 befindet sich eine Kindertagesstätte. Für die restlichen Gewerberäume suche man derzeit nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten. Sie sollen der Siedlung einen Mehrwert bringen. Bereits angedacht sei ein offener Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung.

Ursprünglich wollte man Anfang 2016 mit dem Rückbau der alten Häuser beginnen. Doch das Bauprojekt verzögerte sich um ein Jahr: Einerseits aufgrund einer Zonenrevision, andererseits meldete zu einem relativ späten Zeitpunkt ein Nachbar sein Interesse an einem gemeinschaftlichen Bauprojekt an. Die private Immobilienfirma Verit AG nutzt die angrenzende städtische Parzelle im Baurecht und wollte das Bauvorhaben der SGE als Gelegenheit wahrnehmen, um ebenfalls ein neues Wohnhaus zu errichten. «Die Anfrage kam für uns zwar zu einem ungünstigen Zeitpunkt, kurz



Am 31. August feierte die SGE ihr 75-Jahr-Jubiläum mit einem grossen Fest. Zu bestaunen war auch eine Slackline-Querung zwischen den Neubauten.

75 Jahre SGE

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund wurde 1944 gegründet, mit dem Ziel, in der Stadt Zürich preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. 1946 konnte die SGE am Letziggraben in Zürich Wiedikon erstmals Bauland erwerben, am 1. Februar 1947 wurden dort die ersten Wohnungen bezogen. In den folgenden Jahrzehnten baute oder kaufte die SGE weitere Siedlungen in der Stadt Zürich und vor allem im Limmattal, heute betreibt sie 16 Siedlungen mit gut tausend Wohnungen. 1987 fusionierte die SGE mit der SG Konkordia, 2008 mit der Genossenschaft Gemeinschaftliches Wohnen Dietikon. Seit 1968 wird die Verwaltung vollamtlich geführt. Ende August feierte die SGE in der erneuerten Siedlung Letziggraben gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ihr 75-jähriges Bestehen.

nachdem wir den Architekturwettbewerb durchgeführt hatten», erinnert sich Christian Zopfi. «Aber weil die Verit AG bereit war, ebenfalls gemeinnützig bewirtschaftete Wohnungen zu erstellen, haben wir trotzdem zugestimmt.» Die Verit AG gründete für dieses Bauprojekt die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letziggraben (SGWL). Der Neubau der SGWL wurde zeitgleich mit den Ersatzneubauten der SGE erstellt. Die Pläne stammen ebenfalls von den Architekten von Ballmoos Partner und lehnen sich gestalterisch an die SGE-Siedlung an. Die Einfahrt zur Tiefgarage – die Siedlung Letziggraben verfügt dort über 47 Parkplätze – erfolgt ebenfalls vom SGWL-Haus her. Die SGE nutzte die Bauverzögerung, um die bereits leerstehenden Wohnungen für eine Zwischennutzung freizugeben (siehe Separatbox).

Ökologisch auf hohem Stand

Neben den unterirdischen Parkplätzen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Letziggraben sieben Motorradparkplätze sowie zahlreiche mehrheitlich gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung. Die Umgebung ist von abwechslungsreichen Grünflächen geprägt. Dafür sorgt nicht nur der Park Heiligfeld mit seinem alten Baumbestand, sondern auch das nahe Freibad und der Friedhof Sihlfeld. Ökologisch ist die Ersatzsiedlung auf dem neuesten Stand: Beide Gebäude entsprechen dem Minergie-P-Eco-Standard und dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und verfügen über Grundwasser-Wärmepumpen. Auf den Dächern wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die jährlich 120 000 Kilowattstunden Strom erzeugt. Damit sich die Flachdachbegrünung, die die Stadt Zürich für Neubaulprojekte gesetzlich vorschreibt, und die PV-Anlage nicht in die Quere kommen, brauchte es laut Christian Zopfi allerdings einen zusätzlichen «planerischen Hosenlupf».

Betonschutz

Beton- kosmetik

www.desax.ch

**SWISS
BAU**

14.–18. Jan. 2020

Halle 1.1

Stand C174

SRF, Zürich
Architektur: Penzel Völter

Graffiti-
schutz
Betonschutz
Desax-Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonflächen

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenaustr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55