

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 96 (2021)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Geschickt verdichtet  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-977394>

### **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:** 19.02.2025

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



260 Neubauwohnungen hat die Baugenossenschaft Frohheim am Brüderhofweg (Bild) und an der Anna-Heer-Strasse erstellt.

Baugenossenschaft Frohheim in Zürich erneuert Stammsiedlung Brüderhofweg

# Geschickt verdichtet

Die Baugenossenschaft Frohheim hat ihre Siedlung Brüderhofweg im Zürcher Kreis 6 durch Neubauten ersetzt. Trotz grösserer Dichte fügen sich die verschachtelten Häuser mit den 260 Wohnungen in das Quartier ein. Ungewohnte Erschliessungslösungen, hochwertiger Wohnraum und eine Vielfalt von Freiräumen zeichnen das Projekt aus. Ein Restaurant oder Gewerbepavillons sorgen für zusätzliche Belebung.

Von Richard Liechi

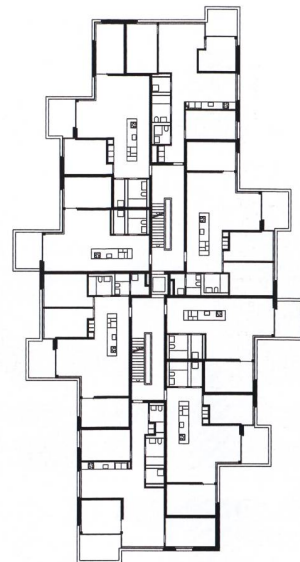
Strassennamen wie «Beckhammer» und «Schürbungert» kennen auch gestandene Zürcherinnen und Zürcher kaum. Dabei bietet das Allenmoos-Quartier, das sich zwischen Milchbuck und Bucheggplatz bis hinunter nach Oerlikon erstreckt, hohe Wohnqualität. Während die Villengegend im nördlichen Teil des Quartiers einen Ersatzboom privater Investoren erlebt, die teures Wohneigentum erstellen, dominieren zwischen Wehntaler- und Ringstrasse einfachere Altbauten. Hier profitieren noch viele Normalverdiener von einer zentralen

Lage – der Hauptbahnhof ist nur zehn Tramminuten entfernt. Mitten im Quartier liegt die Sportanlage Steinkluppe, wo der FC Unterstrass zuhause ist, mit angrenzender Parkanlage und dem verträumten Allenmoos-Schulhaus. In wenigen Minuten ist man beim beliebten Freibad gleichen Namens.

**Mieterschutz dank etappierter Bauweise**  
In dieser kleinen Idylle sind die Baugenossenschaften einzig mit der Stammsiedlung der Baugenossenschaft Frohheim präsent. Diese



Die vier «vielspännigen» Grossbauten umfassen bis zu 34 Wohnungen. Sie sind jeweils nur mit zwei Treppenhäusern und einem Lift (siehe Geschossgrundriss rechts) erschlossen.



umfasst allerdings fast den ganzen Strassenzug des Brüderhofwegs sowie einen Teil der Anna-Heer-Strasse. Knapp 200 Wohnungen in 29 Häusern, die mit einer Ausnahme zwischen 1944 und 1948 entstanden, bot die ursprüngliche Siedlung. Ihre Zukunft beschäftigte die Baugenossenschaft schon vor zwanzig Jahren. Wie so viele Genossenschaften stand sie vor der Frage: sanfte Erneuerung, zyklische Grosssanierung oder Ersatz? Bald zeigte sich, dass alles für die letzte Option sprach. Die Bausubstanz war veraltet, die Wohnungsgrössen entsprachen nicht mehr den Ansprüchen. Fazit des Vorstands: Eine Renovation hätte viel Geld gekostet und die Mieten verteuert, aber die Probleme nicht gelöst.

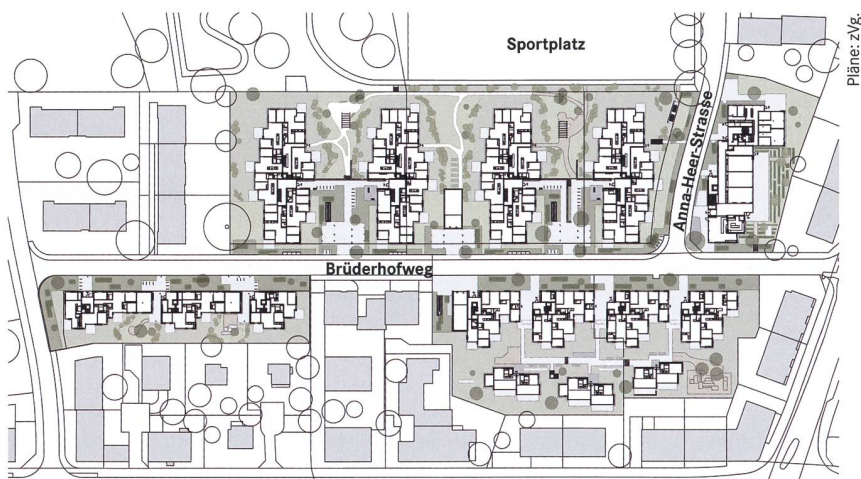
Doch die Ersatzpläne stiessen auf Widerstand der betroffenen Bewohnerschaft. An der Generalversammlung 2011 stimmten die Mitglieder dem Projekt trotzdem zu. Daniel Angst, damals Vorstandsmitglied und heute Geschäftsführer der Baugenossenschaft Frohheim, zeigt Verständnis für die damaligen Proteste. Doch die Genossenschaft habe viel un-

ternommen, um die Folgen für die Direktbetroffenen zu mildern. Dazu zählt insbesondere, dass man in zwei Etappen baute und so einem Teil der Altmieten die Möglichkeit bot, direkt in die Neubauten zu wechseln. Für die anderen fand man durchwegs Alternativen, sei es bei der Frohheim selbst oder bei befreundeten Genossenschaften. Sechzig Mietparteien wechselten denn auch von der alten in die neue Siedlung. Sie profitieren dort von Mieten, die im Flächenvergleich nicht höher sind als vorher.

### Ein Lift erschliesst 34 Wohnungen

Doch diese Zeiten sind längst vorbei. In der ersten Etappe mit 161 Wohnungen ist schon 2019 Leben eingekehrt, die zweite mit 99 Wohnungen konnte letztes Jahr bezogen werden. Das Projekt ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs, den das Büro Steib & Geschwentner Architekten AG (heute Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG), Zürich, zusammen mit Katja Albiez Architektur und Landschaft (heute Albiez de Tomasi GmbH), Zürich, gewann. Die neuen Häuser besitzen wie zuvor vier Geschosse, sind aber ergänzt um ein Attikageschoss. Die erste Etappe besteht aus vier tiefen Baukörpern zwischen Sportplatz und Brüderhofweg sowie einem abgestuften «Zentrumsbau» an der Ecke Anna-Heer-Strasse und Brüderhofweg. In der zweiten Etappe sind auf der anderen Seite des Brüderhofwegs zwei langgezogene Zeilen mit einmal vier und einmal drei aneinandergestellten Häusern entstanden.

Das Ensemble zeichnet sich durch das Spiel der variierenden Tiefe der verschiedenen Baukörper aus. Weit auskragende Balkone, Erker und Abstufungen prägen das Bild. Bestehend ist die Vielzahl von Wohnungen, die insbesondere in den vier grossen Blöcken untergebracht ist. Die Architekten sprechen hier nicht umsonst von «dicken vielspännigen Häusern». Bis



Situationsplan der Neubauten im Allenmoos-Quartier.



**Blick in unterschiedliche Regelwohnungen: Familienwohnung mit Wohnküche, Kleinwohnung mit Inselküche, Réduit mit Waschturm.**

**Grundrissbeispiele zweier 4 1/2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils gut hundert Quadratmetern Fläche.**

zu 34 Wohnungen umfassen diese Bauten, die jeweils nur mit zwei Treppenhäusern und einem einzigen, dazwischenliegenden Lift erschlossen sind – eine Lösung, die sich auch kostenmässig auszahlt und dazu beitrug, dass das Gesamtprojekt zehn Prozent unter Budget abschloss.

### Hohe Freiraumqualität

Wie die Architekten festhalten, geht es dabei nicht nur um die Optimierung der Erschliessung, sondern auch um die sorgfältige Gestaltung des Freiraums. Die verschachtelten Bauten eröffnen nämlich eine Vielzahl von Nischen und Plätzen für die vielfältigsten Nutzungen, sei dies als Treffpunkt für die Bewohnerschaft, für das Kinderspiel oder als Grünraum. Auch die Bepflanzung ist nicht alltäglich: Wer regelmässig durch den Brüderhofweg spaziert, dem wird auffallen, wie sehr sie sich im Lauf der Jahreszeiten verändert und mal hier, mal dort etwas blüht oder üppiger gedeiht. Dies ist Teil des Konzepts, das die Landschaftsarchitektin Katja Albiez umgesetzt hat. Sie sieht den Brüderhofweg als verbindendes grünes Element, wo es auf dem Weg zur Wohnung stets etwas zu entdecken gibt.

Dagegen dürfen die Blumenwiesen und Sträucher auf der Rückseite der Häuser wilder wuchern – bis sich die Kinder darin verstecken können. Hier findet sich auch ein Wegnetz, das

noch um neue Weglein wachsen darf. Das Miteinander von Biodiversität, die auch einmal einen Bienenstich bedeutet, und städtischem Raum mit einer beträchtlichen Zahl von Nutzerinnen und Nutzern gilt es dabei auszuloten. Die Bereitschaft, sich darauf einzulassen, habe allerdings stark zugenommen, bestätigt die Landschaftsarchitektin.

### Flexibles Wohnen

Die Wohnungen bieten vor allem dreieinhalb und viereinhalb Zimmer für ein Familienpublikum. Daneben richtet sich ein Angebot von 2 1/2-Zimmer-Wohnungen besonders an ältere Menschen. Sie sind schwellenlos ausgestattet

### Baudaten

#### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Frohheim, Zürich

#### Architektur:

Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich

#### Landschaftsarchitektur:

Albiez de Tomasi GmbH, Zürich

#### Baumanagement und Bauleitung:

Güntensperger Baumanagement AG, Zürich

#### Umfang:

14 MFH, 260 Wohnungen, Kita, Restau-

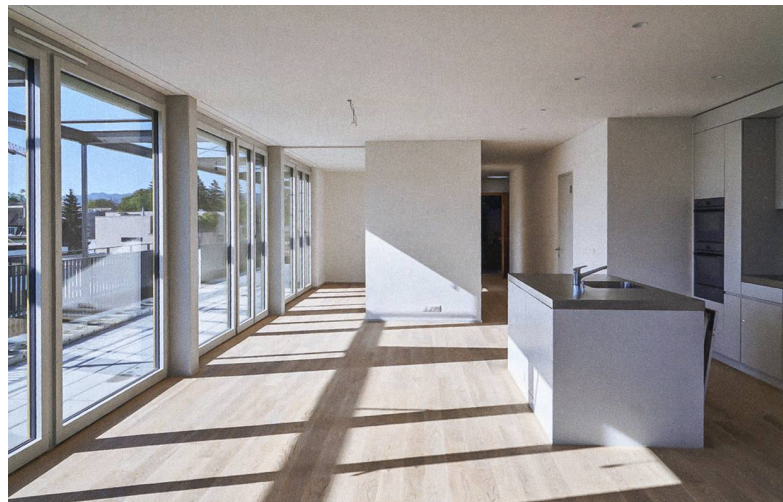
rant, Saal, 6 Ateliers in 3 Pavillons, 18 zumietbare Zimmer, Garderobe mit Duschen für den FC Unterstrass

#### Baukosten (BKP 1–5):

ca. 97,5 Mio. CHF total  
ca. 4000 CHF/m<sup>2</sup> HNF

#### Mietzinsbeispiele:

2 1/2-Zimmer-Wohnung (65 m<sup>2</sup>):  
920 CHF plus 115 CHF NK  
3 1/2-Zimmer-Wohnung (85 m<sup>2</sup>):  
1380 CHF plus 135 CHF NK  
4 1/2-Zimmer-Wohnung (100 m<sup>2</sup>):  
1620 CHF plus 155 CHF NK



Besonders attraktiver Wohnraum ist in den Attikageschossen entstanden.



Der «Kopfbau» an der Anna-Heer-Strasse beherbergt neben Wohnungen und einer Kita das Restaurant «Anna» sowie einen grossen Saal.



und verfügen etwa über bodenebene Duschen. Gut hundert Quadratmeter misst die durchschnittliche Viereinhalbzimmerwohnung, der Mietzins liegt hier bei 1800 Franken. Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und besitzen grosszügige private Aussenräume. Parkett in allen Wohnräumen, hochwertige Geräte oder ein Réduit mit eigenem Waschturm sind einige Merkmale des Ausbaus.

Die Attikas warten zusätzlich mit spannenden abgetreppten Grundrissen und Fernsicht auf. Dafür sind etwas höhere Mieten zu entrichten, die unter anderem dazu dienen, um Regelwohnungen für Wenigerverdienende zu verbilligen. Eine weitere Besonderheit sind die 18 zuschaltbaren Zimmer, die jeweils mit eigener Nasszelle ausgerüstet sind. Sie sind vor allem dann nützlich, wenn Jugendliche noch nicht ausziehen, aber bereits etwas Distanz gewinnen wollen.

### Wagnis Restaurant

Doch die Baugenossenschaft Frohheim bietet in ihrer neuen Stammsiedlung mehr als nur Wohnen. Im zentralen Bau an der Ecke Anna-Heer-Strasse und Brüderhofweg hat sie ein Restaurant eingerichtet – ein Novum im Quartier. Dabei täuscht das einfache Bild der strassen-seitigen Terrasse: Im Innern öffnet sich ein ho-

her, eleganter Raum. Bei der Pacht brauchte es zwar zwei Anläufe. Die Zeichen stehen jedoch gut, dass das neue Konzept mit mediterraner Küche nach der Pandemie wieder erfolgreich anläuft. Gleich anschliessend ist ein grosser Saal untergebracht, der für vielfältige Nutzungen der Bewohnerschaft und des Quartiers offen ist. Im gleichen Bau befindet sich auch eine Kinderkrippe.

Einen Dienst erwies die Genossenschaft dem benachbarten Fussballclub. Der FC Unterstrass brauchte dringend neue Garderoben, platzten die denkmalgeschützten Umkleepavillons doch aus allen Nähten. Im Rahmen des Neubaus erstellte man deshalb unterirdische Garderoben und Duschen. Diese vermietet die Baugenossenschaft Frohheim der Stadt zum Selbstkostenpreis. Eine weitere Besonderheit findet sich in den Hinterhöfen der vorderen Hauszeile. Dort war Platz für drei Pavillons, die Raum für insgesamt sechs «stille» Gewerbenutzungen bieten. Eine Coiffeuse und ein Grafikatelier sind bereits eingezogen, weitere Räume werden für ein Siedlungslokal und eine Pop-up-Kita genutzt.

### Hohe Nachfrage

Energetisch entsprechen die Bauten zwar dem Minergiestandard. Die Baugenossenschaft hat



**Während es auf der Strassenseite immer wieder neue Blumen zu entdecken gibt, sind die rückseitigen Aussenräume naturnah gestaltet. Dazwischen finden sich verschiedene Treff- und Spielplätze.**

jedoch auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet, die hier angesichts der ruhigen Lage nicht zwingend ist. Die Siedlung ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern liefert Strom für den Eigenverbrauch, der Rest wird ins Netz eingespeist und den Mietern gutgeschrieben. Zwei Tiefgaragen mit insgesamt rund 220 Plätzen – also weniger als einer pro Wohnung – stehen zur Verfügung. Dafür gibt es über 600 Veloplätze, untergebracht in drei Kellern.

Angesichts des Angebots wundert es wenig, dass die Wohnungen auf riesiges Interesse stiessen. Über 700 Dossiers habe man allein für die erste Etappe erhalten. Umso aufwändiger gestaltete sich der Auswahlprozess, führte man doch mit allen Interessenten persönliche Gespräche. Die Belegungsrichtlinie «Zimmerzahl minus eins» gilt für alle Wohnungen. Zu Schulbe-

ginn oder -schluss lässt sich denn auch eine regelrechte Wanderung von Kindern beobachten.

### **Im Massstab des Quartiers**

Die Bilanz fällt rundum positiv aus: Die neuen Bauten stehen zwar dichter, sprengen den Massstab des Quartiers aber nicht. Nicht zu Unrecht attestierte ihnen schon die Wettbewerbsjury «eine Neuinterpretation von genossenschaftlichem Wohnen auf dem Milchbucksattel». Mit den verschiedenen Zusatznutzen leistet die Genossenschaft einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Quartiers. Grosse Zufriedenheit herrscht auch auf Bewohnerseite, wie Frohheim-Geschäftsführer Daniel Angst immer wieder erfährt. Das gilt auch für die einstigen Skeptiker, die sich in der neuen Siedlung längst daheim fühlen. ■

Anzeige

**KWC**

Genossenschaftliche  
Wohnungsgenossenschaft  
**KWC BEVO**

kwc.ch

Mehr Infos:

