

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 25 (2012)  
**Heft:** [10]: Nachhaltiges Sanieren : vorbildlich erneuerte Wohnbauten in Zürich

**Artikel:** Starkes Stück am Stadtrand : zwei Häuser werden zum "Kraftwerk2". Clustergrundrisse und die gemeinsame Terrasse erfinden das Wohnen neu  
**Autor:** Herzog, Andres  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392276>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.04.2026

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

# STARKES STÜCK AM STADTRAND

## Zwei Häuser werden zum «Kraftwerk2».

### Clustergrundrisse und die gemeinsame Terrasse erfinden das Wohnen neu.

Text: Andres Herzog

Am äussersten Zipfel der Stadt Zürich, zwischen Apfelhain, Maisfeld und Waldrand, befindet sich das «Kraftwerk2». Die breite Strasse und die grossen Gewerbebauten davor brechen die ländliche Idylle. Das Wohnhaus legt sich um den leicht erhöhten Vorplatz. Die kleinen Übereckfenster, der raue Putz, die verwinkelte Form lassen einen zweifeln: Ist das ein Altbau? Das Terrassen- und Treppengebilde aber, das sich in der Mitte in den Himmel türmt, macht klar: Der Bestand wurde mit neuen Ideen verbunden.

**VERBINDEN** In den Siebzigerjahren baute die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime da drei Wohnhäuser, von denen sie heute noch eines belegt. Die Genossenschaft «Kraftwerk1» kaufte die beiden anderen und übernahm das Grundstück im Baurecht. Architekt Adrian Streich verband die Häuser mit einem neuen Mittelteil zu einem Gebäude und stockte sie teilweise von vier auf sechs Geschosse auf. Das Zusammenschalten erreicht gleich drei Ziele. Erstens: Das neue Haus ist kompakter, Fassade und Volumen stehen in einem besseren Verhältnis. Zweitens: Ein Gebäude statt zwei heisst auch, dass die Bewohner näher zusammenrücken und eher als Gemeinschaft funktionieren. Und drittens schafft Streich damit das kritische Volumen, um einen städtebaulichen Markstein zu setzen. Der hohe Bau mit den wuchtigen Terrassen steht selbstbewusst für ein etwas anderes Wohnen. Mit der Betonskulptur setzt der Architekt der ausfransenden Stadt eine markante Geste entgegen, sie ist mehr als ein Laubengang. Die Treppenschicht führt vom Velokeller bis zur öffentlichen Dachterrasse. Sie überbrückt den Niveauunterschied zwischen den beiden Gebäudeteilen. Und sie integriert gleichzeitig die Balkone der Wohnungen. Die «terrasse commune», wie sie die Kraftwerker nennen, fördert das Miteinander. Wer den Nachbarn nicht begegnen will, nimmt das innere Treppenhaus. Das dient auch als Fluchtweg und ermöglicht den Bewohnern, die Terrassen nach Belieben in Beschlag zu nehmen: mit Tischen und Schränken, Blumentöpfen und Hängematten. Das Leben bringt Farbe in die Betonschicht, ohne dass das Haus an Kraft verliert.

**ZUSAMMEN WOHNEN** An der Metallbrüstung der Terrasse flattern Fahnen im Wind: «Mehr Genossenschaften», «Mitreden» verkünden sie. Der Gedanke der Gemeinschaft steht im Zentrum der Siedlung und stand am Anfang der Planung. Die Kraftwerker entschieden mit, wenn es um Wohnkonzept, Gemeinschaftsräume oder Ausbau ging. Sie waren während der vier Jahre dauernden Planungs- und Bauzeit immer miteinbezogen. Im «Kraftwerk2» setzt die Genossenschaft auf kleinere Wohnungen als in der Stammsiedlung in Zürich West. Der Schwerpunkt liegt auf den über 55-Jährigen. Sie sollen in einigen Jahren rund 40 Prozent der Bewohner ausmachen. Die Altersverteilung ist heute aber breit und genauso vielfältig wie der Wohnungsspiegel. Der reicht, über das ganze Haus verteilt, von der 1-Zimmer-Wohnung bis zur 10-Zimmer-WG. Ein Gästezimmer kann bei Bedarf dazugemietet werden. Drei Ateliers stehen zur Verfügung und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und unter dem Dach. Das breite Angebot ermöglicht grosse Flexibilität: Sind die Kinder flügge, können die Eltern in eine kleinere Wohnung umziehen. Stirbt eine Partnerin oder ein Partner, finden Hinterbliebene in der WG Anschluss an die Gemeinschaft. Zwei sogenannte Clusterwohnungen ergänzen die Palette zwischen Wohnung und Wohngemeinschaft. Der Wohn- und Essraum, eine Arbeitsnische, eine grosse Küche sowie ein Gästebad teilen sich alle sieben bis neun

Mitbewohner. Daneben kann sich jeder in seine Wohnung in der Wohnung zurückziehen: ein bis zwei Zimmer, ein privates Bad und eine Teeküche. In einem Cluster gibt es fünf solche Individualwohnungen und ein Zusatzzimmer. Das Clusterkonzept ist eine besondere Wohnform, und die Zimmer sind teurer als in einer WG. Dennoch waren sie rasch vermietet. Gemeinsam und doch alleine zu wohnen, scheint beliebt zu sein.

**ANKNÜPFEN AM BESTAND** Der Bau geht nicht nur bei der Gemeinschaft teils neue Wege, sondern auch bei der Ökologie. Das «Kraftwerk2» ist minergie-zertifiziert, aber nach den strengeren Kriterien von Minergie-Eco erstellt. Trotzdem findet sich nicht überall Hightech. Wo es sinnvoll ist, setzen die Planer auf einfache Lösungen. Die Frischluft etwa strömt direkt über Lüftungsklappen neben den Fenstern in die Wohnung – ohne Wärmetauscher. Geheizt wird mit der bestehenden Ölheizung, die das ganze Areal versorgt. Das Regenwasser vom Dach wird gesammelt. Die Bewohner können es über Wasserhähne auf den Terrassen anzapfen. Architekt Adrian Streich orientiert sich am Bestand und reduziert so den ökologischen Fussabdruck. Er strickt das Volumen weiter und übernimmt die alten Fluchten. Die Fenster sind trotz des Umbaus gleich gross wie zuvor. Das Haus ist mit dicker Dämmung nachisoliert, die von einem zusätzlichen Mauerwerk dauerhaft geschützt wird. Der grobe Putz führt die neue Fassade zurück in die Siebzigerjahre. Sichtbar ist der neue Backstein nur bei der Terrassenschicht – dort, wo das Haus allen Bewohnern offen steht. Im Innenraum übernahm Streich die bestehenden Zimmerschichten entlang der hinteren Fassaden. Die alte Struktur ergab unterschiedliche Zimmergrössen, von engen 11 bis übergrossen 28 Quadratmetern. Den Wohn- und Essbereich erweiterte er über den Neubau teil zwischen den alten Häusern. Da sind auch die kleineren Wohnungen untergebracht. Ein weiterer Vorteil des Zusammenbaus: In einem grossen Haus können die verschiedenen Wohnungsgrundrisse flexibler untergebracht werden. Die Eingriffe gingen zwar tief, aber die Türrahmen liess der Architekt dennoch stehen. Im Treppenhaus liegt noch der alte Terrazzo, sogar den Putz in den Zimmern entfernte er nur, wo nötig. Da die Spannweiten teilweise grösser wurden, verstärkte er die Struktur mit Bändern aus Glasfasern. Die sind einfach unter die Decke geklebt und weiss übermalt. So wirkt das Haus wie im Übergang zwischen Alt und Neu. Es zeigt: Wo schon gebaut ist, muss nicht alles neu erfunden werden.

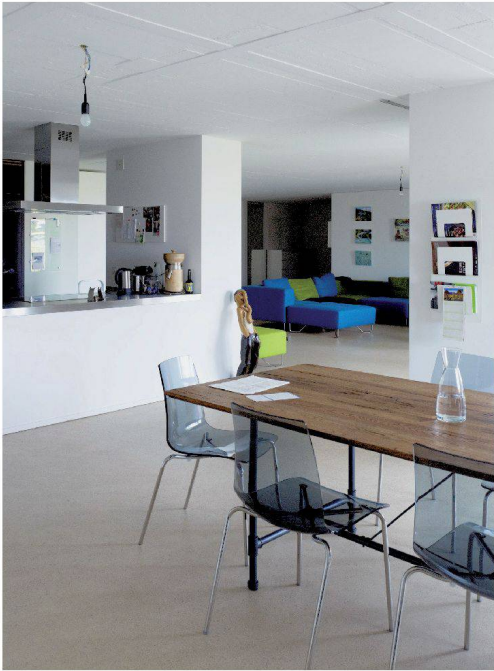
SIEDLUNG «KRAFTWERK2» HEIZENHOLZ, 2011  
 Regensdorferstrasse 190 und 194, 8049 Zürich  
 > Bauherrschaft: Genossenschaft «Kraftwerk1»  
 > Architektur: Adrian Streich Architekten, Zürich  
 > Landschaftsarchitektur: Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich  
 > Baumanagement: Caretta + Weidmann, Zürich  
 > Bauingenieur: Freihofer & Partner, Zürich  
 > HLS: Alco Haustechnik, Zürich  
 > Elektroplanung: Signorell Elektro Management, Arni

Aus dem Bericht der Jury: «Die Siedlung zeichnet sich vor allem durch ihren innovativen architektonisch-städtebaulichen Ansatz, die Partizipation der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die daraus entstandenen vielfältigen neuen Wohnformen im gesellschaftlichen Bereich aus.»

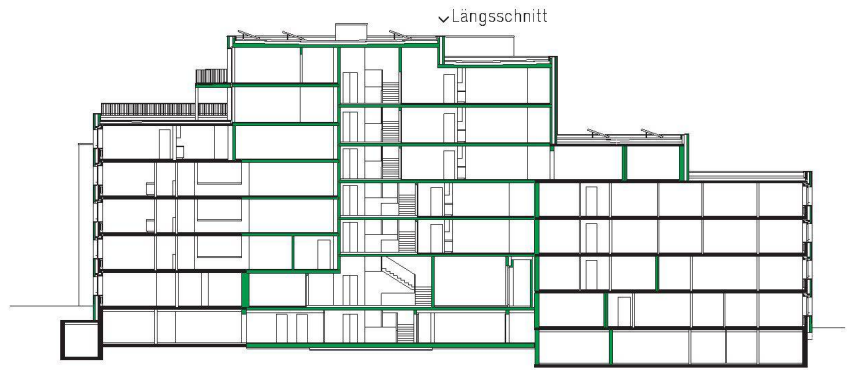




◀ Mehr Gasse als Laubengang:  
die «terrasse commune»  
des «Kraftwerk2».



^ Der Gemeinschaftsraum einer Clusterwohnung.



> Grundriss 2.obergeschoss.

Texte: Axel Simon, auf Basis der Juryberichte.

In einem Hinterhof in Hirslanden steht ein von Prof. Albert Heinrich Steiner 1963 erbautes Haus. Mit der vollumfänglichen Sanierung erreichen seine zehn Wohnungen nun sowohl den Minergie-standard als auch die Auflagen der 2000-Watt-Gesellschaft. Trotzdem blieb die hochwertige und präzise Gestaltungssprache des Laubenganghauses ohne merkliche Veränderungen erhalten. Die Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand, ohne den Mietparteien zu kündigen, und wurde in drei Jahresetappen aufgeteilt, um so besser verträglich zu sein. Die private Bauherrschaft informierte die Mieterinnen und Mieter frühzeitig und kam den individuellen Wünschen kleinerer Anpassungen nach. Trotz der begehrten Lage des Hauses sind die Mieten weiterhin fair. Auch dank Einsparungen bei den Nebenkosten fielen die Aufschläge bescheiden aus.

#### WOHNHAUS BILLROTHSTRASSE

Billrothstrasse 14, 8008 Zürich

- > Bauherrschaft: Johannes Steiner
- > Architektur: Stöckli, Grenacher, Schäubli, Zürich
- > Energie: Edelmann Energie, Zürich
- > Akustik und Bauphysik: Wichser, Zürich
- > Lüftung: Inotechnik, Dübendorf
- > Sanitär und Heizung: Sutterlüti, Zürich
- > Fotovoltaik: Sol-EM, Adliswil

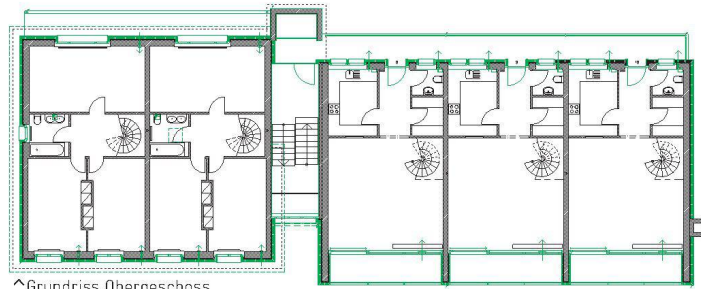
#### GELD UND ENERGIE VON OBEN

Ein Beitrag zur Verdichtung im Bestand unter Wahrung von günstigen Mietzinsen: Ein architektonisch anspruchsvoller Dachneubau generiert 21 Prozent Mehrfläche, schafft ein neues Angebot und verbessert die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes erheblich. Die Bauherrschaft sanierte die bestehenden Wohnungen in den unteren Geschossen mit einem minimalen Aufwand und installierte eine Solaranlage, die die für Heizung und Warmwasser benötigte Energie zu 60 Prozent selbst produziert; den restlichen Energiebedarf deckt eine Gasheizung. Die Dämmung der Hoffassade und der Anbau von Balkonen sollen zu einem späteren Zeitpunkt dazukommen. Der Umbau zeigt eine mögliche Vorgehensstrategie für private Bauträger auf: Der Neubau einer gut verwertbaren Dachwohnung finanziert erste Sanierungsmassnahmen in den bestehenden Wohnungen, ohne dass deren Mieten steigen. Eine wirklich zukunftsfähige Gesamtansanierung wird aber erst mit der zweiten Etappe abgeschlossen sein.

#### WOHNHAUS DUFOURSTRASSE

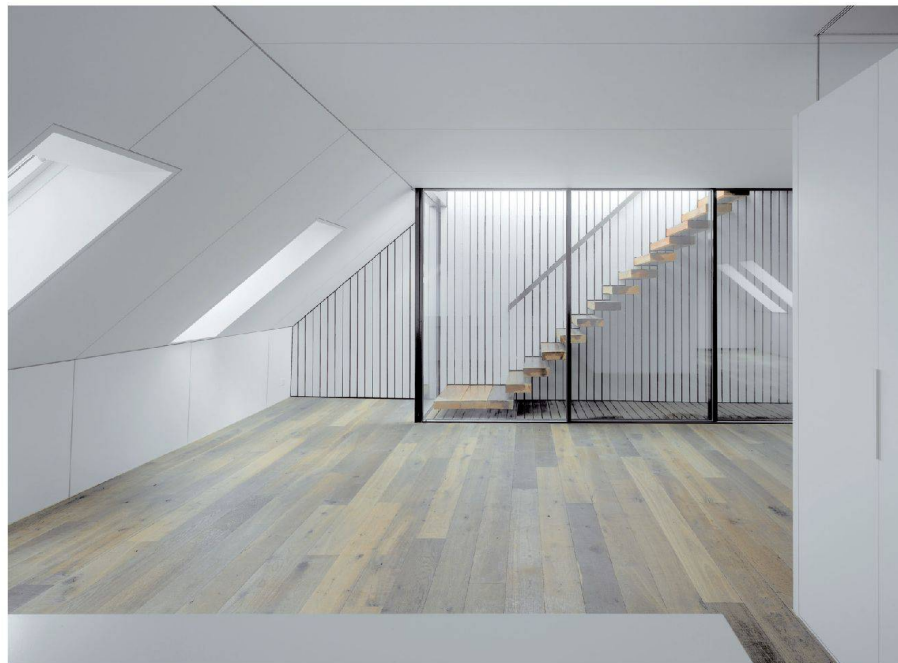
Dufourstrasse 152, 8008 Zürich

- > Bauherrschaft: Andreas Gehring und Katharina Hagenauer
- > Architektur: Peter Moor, Zürich
- > Energie und Bauphysik: Raumanzug, Zürich



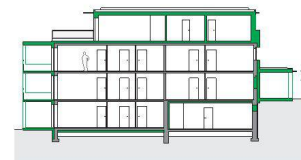
^ Grundriss Obergeschoss.

> Das Laubenganghaus von A. H. Steiner an der Billrothstrasse sieht aus wie vor fünfzig Jahren.  
Foto: Nina Mann

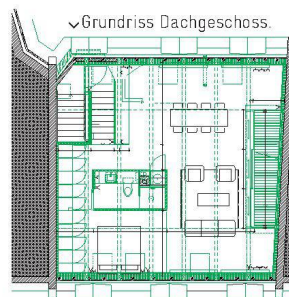


^ Die Dachterrasse im Wohnhaus an der Dufourstrasse reicht als Glasvolumen in den neuen Wohnraum hinein.

Foto: Roger Frei



< Querschnitt



^ Grundriss Dachgeschoss.



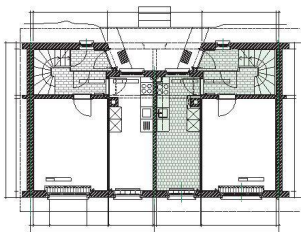
^Schindelhäuser: Die Fassade wurde nicht verändert.

✓Gesamtplan der Siedlung

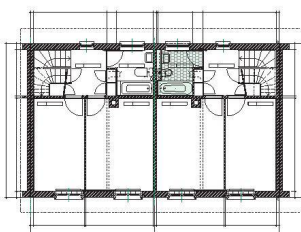


✓Nur Bad und Küche wurden erneuert.

✓Siedlung Arbestal: Die Idylle bleibt erhalten, die niedrigen Mieten auch.



^Grundriss Erdgeschoss.



^Grundriss Obergeschoss.

## FAST NICHTS MACHEN

Die Architektengemeinschaft Pflughard + Häfeli erstellte 1918 die Wohnsiedlung Nordstrasse mit heute 146 Wohnungen. Die «Schindelhäuser» gelten als Zeugen der extremen Wohnungsnot in der Stadt Zürich am Ende des Ersten Weltkriegs. Deshalb stehen Häuser und Aussenraum unter Denkmalschutz. So beschränkte sich die 2009 durchgeführte Sanierung auf bescheidene Modifikationen im Innern und den Einbau einer CO<sub>2</sub>-freien Wärmeerzeugung. Die Wahrung der sehr tiefen Mieten unter Inkaufnahme von Abstrichen bei der Energiesanierung ist im Rahmen einer Portfolio-Gesamtstrategie sinnvoll und sozial wichtig. Zentral war der starke Einbezug der Mieterinnen und Mieter: Die Gestaltung der Küchen und Bäder ging ebenso wie die Wahl des Heizsystems (zentrale Holzpellettheizung) aus einem intensiven Diskussionsprozess hervor. Die Modernisierung des Kindergartens und der Einbau eines Hortes stärken die Siedlung und leisten einen Beitrag zur Quartieraufwertung.

### SIEDLUNG NORDSTRASSE (SCHINDELHÄUSER)

Trottenstrasse, Dorfstrasse, Kleinertstrasse, Nordstrasse, Waidstrasse, 8037 Zürich

> Bauherrschaft: Stadt Zürich

> Architektur: Schäublin Architekten, Zürich

> Bauingenieur: Ruggli & Partner, Zürich

## MINIMALE EINGRIFFE

Die Reihenhaussiedlung entstand 1944 nach der Idee der Gartenstadt am Stadtrand. Dank guter Proportionen und Grundrisse sind die Häuser trotz ihrer kleinen Abmessungen auch heute noch gut bewohnbar. Die Sanierung beschränkte sich auf Minimalinterventionen zur Ertüchtigung für weitere 25 Jahre: Haustechnikleitungen wurden ersetzt, Küchen und Bäder erneuert und die Oberflächen saniert. Dazu ersetzte man die Fenster, dämmte die Dachgeschosse, sorgte für Schalltrennung zum Nachbarn und montierte Fotovoltaik. Alle Massnahmen konnten in den Sommermonaten in nur drei Wochen beendet werden, während der die Häuser bewohnt blieben oder leere Einheiten als Ersatzhäuser zur Verfügung standen. Dank solider Bauweise und sorgfältigen Unterhalts über die Jahrzehnte konnten die originalen Materialien Holz und Ziegel an Wänden und Böden erhalten bleiben. Das sparte Ressourcen, und Familien mit tiefen Einkommen konnten da wohnen bleiben. Die soziale Durchmischung der Siedlung bleibt gewahrt.

### SIEDLUNG ARBESTAL

Arbestalstrasse 121–280, 8045 Zürich

> Bauherrschaft: Familienheim Genossenschaft FGZ

> Architektur: Hopf & Wirth, Winterthur

> Bauingenieur: Renz Partner, Winterthur

> Tiefbauingenieur: Eichenberger, Zürich

> Energienetz: Amstein & Walthert, Zürich

> Haustechnik: Hunziker Partner, Winterthur

> Elektroplanung: PUK, Winterthur

Der Sanierungsbedarf des gebauten Zürich ist gross. Die Stadt besteht aus rund 54 000 Gebäuden, die Hälfte ist vor 1980 erstellt, und viele brauchen Erneuerungen. Für die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» suchte die Stadt Zürich nach Mehrfamilienhäusern, deren Sanierung in den drei Bereichen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft vorbildlich ist.

Die neue Auszeichnung will Öffentlichkeit und Akteure auf dem Wohnbaumarkt für sozialverträgliches Handeln im Immobiliensektor sensibilisieren, will umsichtig sanierte Siedlungen und Wohnhäuser aufs Podest heben und sie zu Vorbildern machen.

