

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 104 (2017)
Heft: 3: Preiswert wohnen : Mehrwert der Knappheit

Artikel: Weiter verwenden
Autor: Kurz, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-738166>

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: 07.02.2026

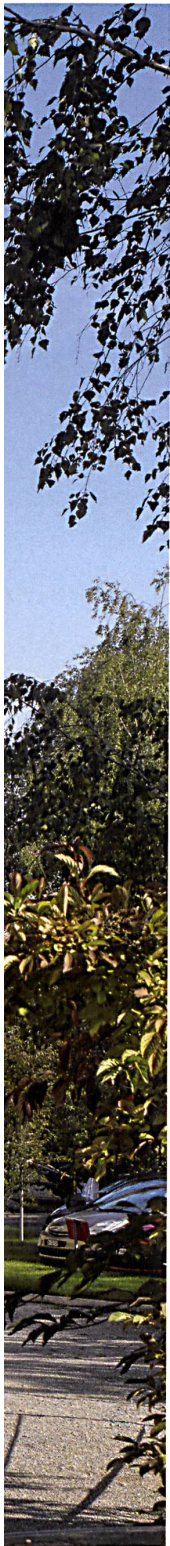
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Weiter verwenden



Eine behäbig-bewegte Form von Sachlichkeit prägt die Architektur der Wohnsiedlung Vrenelsgärtli. Höchstens auf den zweiten Blick ist erkennbar, dass die Fassade neu gedämmt wurde.

Die Ausstattung der Wohnungen blieb intakt, aus Türen wurden Regale (rechts oben). Die Küche wurde zum zweiten Wohnraum erweitert (rechts unten).



Erneuerung der Siedlung Vrenelisgärtli durch Fahrländer Scherrer Architekten

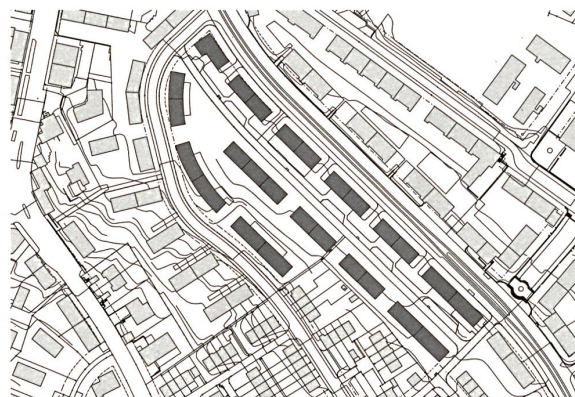
Preiswerten Wohnraum bieten ältere
Wohnsiedlungen – wenn sie nicht
abgebrochen werden. Das Beispiel
zeigt: Auch sanfte Instandsetzung
kann Mehrwert erzeugen.

Daniel Kurz
Hannes Henz (Bilder)

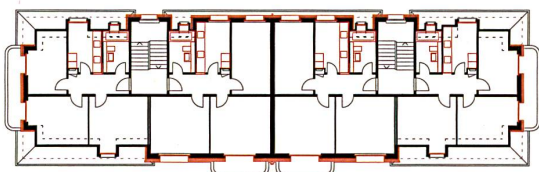




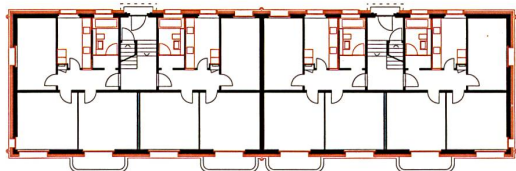
Der grüne Binnenbereich mit Blick auf die Ersatzneubauten von Harder Spreyermann Architekten (2016). Bild: Walter Mair



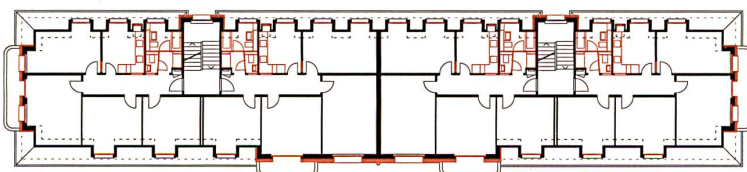
Situationsplan



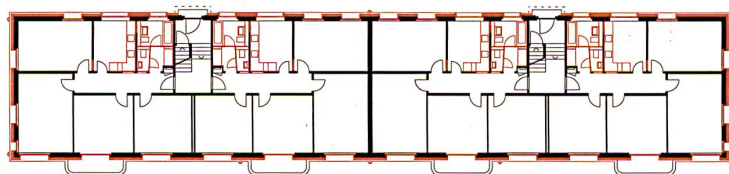
3-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss



3-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss



4-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss



4-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Adresse

Hofwiesen-, Seminarstrasse,
Wachterweg, Zürich

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Zürich

Architektur

Fahrländer Scherrer Architekten, Zürich

Kaspar Fahrländer, Gregor Scherrer

Baumanagement

Oppliger Baumanagement, Zürich

Farbkonzept

Andrea Burkhard, Zürich

Bausumme total (inkl. MWSt.)

CHF 22 Mio.

(Innensanierung: 12 Mio., Hülle: 10 Mio.)

Gebäudevolumen SIA 416

70 500 m³

Geschossfläche SIA 416

26 000 m²

Energie-Standard

ohne

Wärmeerzeugung

Bestehende Ölheizung, solare

Warmwasseraufbereitung

Chronologie

Planungsbeginn 2009

Bauzeit 2012–13



Eigentlich gibt diese Instandsetzung wenig zu reden. Eine Wohnsiedlung aus den Dreissigerjahren wurde zurückhaltend erneuert; ein Teil der Wohnungen ist dabei etwas geräumiger geworden, die Hülle energetisch effizienter, und alles sieht fast aus wie zuvor. Warum also darüber berichten? Eben deshalb, lautet die Antwort. Dank einem geschickten Eingriff sind 154 preiswerte Wohnungen für eine weitere Lebensdauer gewappnet, ohne dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner den vertrauten Lebensraum verloren hätten. Das ist heute keine Selbstverständlichkeit mehr – und lohnt darum einen Bericht.

Landplage Ersatzneubau?

Vor nicht ganz zwanzig Jahren kam in Zürich das Schlagwort «Ersatzneubau» als befreiende Idee neu aufs Tapet: Um grosszügigen Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen, sind seither Dutzende von Wohnsiedlungen durch grössere Neubauten ersetzt worden – ein zentraler Motor der vielgelobten Renaissance des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in dieser Stadt. Doch inzwischen ist aus der innovativen Idee eine Landplage geworden; städtebaulich einheitliche Quartiere wurden vielerorts durch Neubauten zerrissen. Für unbemittelte Nachfrager – junge Menschen, Alleinerziehende oder Migrantinnen – wird es immer schwieriger, eine erschwingliche Genossenschaftswohnung zu finden. Mittlerweile sind die verbliebenen alten Wohnungen eine Kostbarkeit – nicht zuletzt in sozialer Hinsicht.

Statt günstige Wohnungen neu zu bauen, wäre es oft einfacher, solche nicht bedenkenlos abzureissen. Auch wenn so nicht die maximale Ausnützung und ein Höchstmass an Energieeffizienz erreicht wird: Eine sanfte Instandsetzung hat den Vorteil, dass die Wünsche unter dem Deckel bleiben: Grösse, Zugschnitt und baulicher Standard lassen sich nicht beliebig steigern – und gerade dies ist ein Beitrag zur Suffizienz und damit nachhaltiger Städtebau.

Das entscheidende Argument für den Ersatzneubau liegt oft in den hohen Kosten umfassender Erneuerungen. Bei tiefgreifenden Sanierungen erreichen sie leicht ein Niveau, das einem Neubau wenig nachsteht. Dass es aber auch billiger geht, zeigt das hier vorgestellte Beispiel. Voraussetzung ist, dass nicht alle erdenklichen Ansprüche erfüllt werden; dass kein «Neubaustandard» angestrebt wird und dass die Struktur des Gebäudes unangetastet bleibt. Nachteile wie der Fortbestand von Holzbalken-

decken oder der fehlende Lift müssen dabei in Kauf genommen werden. Dafür bleiben vielleicht – wie in diesem Fall – auch das Parkett und die Schreinerarbeit im Korridor als besonderer Schmuck der sonst einfachen Wohnungen erhalten.

Langfristige Erneuerungsstrategie

Die 1929 gegründete Baugenossenschaft Vrenelisingärtli¹ gehört in Zürich zu den kleineren genossenschaftlichen Bauträgern; ihr Bestand von 220 Wohnungen konzentriert sich in einer einzigen Siedlung unweit des Schaffhauserplatzes im Quartier Unterstrass, die vom Architekten Otto Gschwind 1931–34 in Etappen erbaut wurde.

Die Siedlung fügt sich präzise in die städtebauliche Planung des Milchbuck-Quartiers (1919–25) von Stadtplaner Konrad Hippenmeier ein.² Die langgestreckten, niedrigen Häuserzeilen folgen dem leicht geschwungenen Verlauf der Hofwiesenstrasse und bilden einen städtischen und zugleich parkartigen Strassenraum. Kennzeichen sind die gerundeten Balkone; Mansarddächer und Treppentürme individualisieren die einzelnen Häuser, durchlaufende Gurtgesimse und liegende Fensterformate betonen die Einheit in der Horizontalen.

Zu Beginn der Zweitausenderjahre erarbeitete die Baugenossenschaft eine langfristige Erneuerungsstrategie. Sie entschied sich, Teile der Siedlung in Etappen neu zu erstellen, deren Kern aber für den Zeitraum einer weiteren Generation zu erneuern. Dies versprach Kontinuität für den Grossteil der Bewohner und Mitglieder. Fahrländer Scherrer Architekten qualifizierten sich in einem Planerwahlverfahren für diese Aufgabe.

Entlastungstrick im Grundriss

Die Erneuerung beschränkte sich im Wesentlichen auf zwei «Baustellen»: Die Dämmung der Fassade sowie eine Strangsanierung im Bereich von Küche und Bad. Diese verbanden die Architekten mit präzisen räumlichen Rochaden, die den Wohnwert der Wohnung deutlich verbessern. Entscheidend war ein kleiner Trick: Die Küchen-Loggia – um 1931 nützlich als kühle Speisekammer und zur Entlüftung von Küche und Bad – war längst nur noch ein Abstellraum und eine Problemzone im Dämperimeter. Sie wurde aufgehoben und ihre Fläche der Küche zugewiesen, die in den 53 Vierzimmerwohnungen zudem den Platz mit dem Badezimmer

¹ Zehn Jahre zuvor war die «Baugenossenschaft Vrenelisingärtli» gegründet worden, die mit den Architekten Otto Gschwind und Anton Higi in Ober- und Unterstrass Einfamilienhauskolonien erstellte. Die Mieter-Baugenossenschaft Vrenelisingärtli entstand 1929 als Abspaltung dieser Genossenschaft.

² Vgl. Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt. Moderner Städtebau in Zürich 1900 bis 1940*, Zürich 2008.

tauschte. Beide Räume sind dadurch grösser geworden; die Küche bietet jetzt Platz für einen Esstisch und wird so zum zweiten Wohnraum. Die übrigen Teile der Wohnung blieben unangetastet. Der Korridor behielt das Relief seiner schönen Schreinerarbeiten; in zwei nicht mehr benötigten Türöffnungen wurden Regale eingebaut.

Neue Hülle

Wer es nicht weiss, könnte die Tatsache leicht übersehen: Die Häuser sind rundum neu gedämmt worden – die Fassadengliederung mit Gurtgesimsen und Laibungen aus Kunststein wurde dabei über der 14 Zentimeter starken Dämmschicht rekonstruiert. Um allzu tiefe Fensterlöcher zu vermeiden, sind die Fenster von Küchen und Bädern entlang der Strassenfassade aussenbündig angeschlagen. Im Inneren ergibt sich dadurch eine breite Fensterbank, die als gelegentlicher Sitzplatz oder als Ablage willkommen ist. Nach aussen hin verbindet eine Faserzementplatte beide Öffnungen und fügt ein feines zeitgenössisches Element in die Komposition ein.

Für 22 Millionen Franken sind 154 Wohnungen erneuert worden, pro Einheit ergibt das durchschnittlich 150 000 Franken. Für die Dreizimmerwohnung stieg der Mietzins dadurch um 240 Franken auf 1194 Franken, für die Vierzimmerwohnung um 320 auf 1578 Franken. Mit Blick auf die zentrale Lage in Zürich sind das traumhaft günstige Mieten. Die Aussendämmung macht sich ausserdem in den Nebenkosten bemerkbar: Der Ölverbrauch der Häuser ist um rund ein Drittel zurückgegangen.

Trotzdem: Ersatzneubauten

Die Instandsetzung ist Teil einer umfassenden Strategie, zu der auch Ersatzneubauten zählen. Zwei Häuserzeilen im Süden der Siedlung sind im Anschluss an die Instandsetzung abgebrochen und von Harder Speyermann Architekten durch Neubauten ersetzt worden. Sie bieten einerseits grössere Familienwohnungen, andererseits altersgerechte Kleinwohnungen. Architektonisch spinnen sie die Architektur der bestehenden Siedlung in resolut zeitgenössischer Form weiter. Ein Farbkonzept der Künstlerin Andrea Burkhard kam für die Bestandssiedlung wie für die Neubauten zur Anwendung und prägt die Identität des erneuerten Vrenelisländli. Sie verwendete fein abgestufte Umbratöne, die hangabwärts immer heller werden. In einem nächsten Schritt sollen etwas jün-

gere Zeilenbauten am Südrand der Kolonie ersetzt werden. Schade nur, dass die Umgebungsgestaltung der Bestandssiedlung nicht bei gleicher Gelegenheit ein wenig an heutige Anforderungen gemeinschaftlichen Wohnens angepasst wurde: statt der uniformen Rasenflächen und -böschungen hätte man sich eine stärker gegliederte, aneignungsfähige Umgebung mit Sitzplätzen, Spiel- und Ruheorten gewünscht. —

Résumé

Réutiliser

Renouvellement du lotissement

Vrenelisländli par Fahrländer Scherrer Architekten

Il n'est pas toujours nécessaire de construire de nouveaux logements avantageux – il suffirait souvent de ne pas démolir sans autre des ensembles résidentiels d'un certain âge. La rénovation douce d'un lotissement coopératif zurichois permet de montrer que c'est possible à relativement moindre coût. Malgré une isolation extérieure, les maisons ont gardé leurs éléments de structure fondamentaux et, grâce à une habile rocade spatiale, la cuisine a été transformée en deuxième pièce de séjour. En plus, le standard est resté inchangé – une contribution à la sobriété dans la consommation de surface d'habitat, ce qui contribue davantage au développement durable que des standards d'efficacité élevés.

Summary

Continuing to Use

Renovation of Vrenelisländli Housing Development by Fahrländer Scherrer Architekten

Economic housing space does not always have to be newly built—often it is sufficient simply not to demolish older housing developments without really looking at them. The gentle renewal of a Zurich housing cooperative development shows that this can be done at a relatively low cost. Despite external insulation the houses have preserved their main articulating elements, and thanks to the clever reorganization of space the kitchen has become a second living room. Apart from this the standard remained unchanged—a contribution to sufficiency in consuming housing space that, in terms of sustainability, brings more than the highest efficiency standards.



vola®

Modulares Design in Vollendung

Der Handtuchwärmer T39 steht für ein Höchstmaß an skulpturaler Modularität, wie sie für VOLA typisch ist. Charakteristisch sind die minimalistischen, freitragenden Heizstäbe, die sich individuell anordnen lassen. Sie fügen sich perfekt in jede Badgestaltung ein und werten diese auf. Der T39 ist ein perfekter Bestandteil des preisgekrönten VOLA Sortiments.

Besuchen Sie den neuen VOLA Showroom in der Bauarena Volketswil und erleben Sie Armaturen und Duschen in Funktion

VOLA AG
Showroom Bauarena Volketswil
044 955 18 18
sales@vola.ch
www.vola.ch