

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 78 (2003)

**Heft:** 10

**Artikel:** Das optimale Minimum

**Autor:** Krucker, Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107224>

#### 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:** 18.02.2026

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

Die vielen Freiflächen zwischen den Häusern machen das Heiligfeld zur eigentlichen Parksiedlung.

Foto: Hammes Heinz



In der denkmalgeschützten Siedlung Heiligfeld legte die Stadt Zürich Wohnungen zusammen

## Das optimale Minimum

Die Wohnsiedlung Heiligfeld in Zürich ist Teil einer grosszügigen Quartierüberbauung. Mit dem Ziel, billige kommunale Wohnungen bereitzustellen, verwendete man bei der Erstellung in den 50er-Jahren einfachste Mittel für die bautechnische Ausführung. Heute ist die Siedlung komplett saniert. In einem von drei Laubenganghäusern sind durch Wohnungszusammenlegungen grosszügige Familienwohnungen entstanden.

**VON DANIEL KRUCKER** ■ Im Jahre 1947 trat in Zürich eine neue Bau- und Zonenordnung in Kraft. Sie strebte eine aufgelockerte und in der Höhe differenzierte Bebauung an. Exakt so präsentiert sich noch heute die Überbauung Heiligfeld in Zürich-Wiedikon. Ihre Entstehung stand im Zeichen des generellen Wohnungsmangels der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts, der die untersten Einkommensschichten besonders hart traf. Die Überbauung, die die Stadt auf dem Grundstück plante – einen Teil des Landes gab sie im Baurecht an Private ab –, sollte aber nicht den Eindruck einer Armeleutesiedlung erwecken.

Die Bauten, die Stadtbaumeister A. H. Steiner zwischen 1950 und 1956 realisierte, umfassen u.a. die ersten Hochhäuser Zürichs, aber auch die städtische Wohnkolonie Heiligfeld III, deren Sanierung Thema dieses Bei-

trags ist. Es handelt sich um eine «Schlüsselsiedlung im modernen gemeinnützigen Wohnungsbau, indem sie als erste Siedlung sich von den klassischen Formen der Wohnhäuser löste, freiere Gebäudeformen suchte und durch die verdichtete Bauweise eine grosszügige Parkanlage möglich machte», wie Peter Ess, Direktor des Hochbauamtes der Stadt Zürich, ausführt.

**WECHSELNDE RAHMENBEDINGUNGEN.** Seit der Erstellung der Siedlung ist neben dem gewöhnlichen Unterhalt wenig erneuert worden. Die Gebäude präsentieren sich fast im Originalzustand. Noch vor zehn Jahren fanden sich in der Überbauung Küchen, die nur über einen Kaltwasserhahn verfügten. Die Wohnungen genügten also längst nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Als Anfang der 90er-Jahre das Architekturbüro Broggi Sant-

schi Partner AG wegen Betonabplatzungen bei den Laubengängen kontaktiert wurde, war allen Beteiligten bald klar, dass mit einer einfachen Aussensanierung weitere Arbeiten nur hinausgeschoben würden.

Projektleiter Heinz Gysel: «Nach einer Energieanalyse und der Untersuchung der Leitungen erarbeiteten wir ein erstes Projekt, dessen Kern eine sanfte Renovation vorsah. Weil sich aber die Zielsetzung bei der Bauherrin verschiedentlich änderte und dann auch noch das städtische Programm «10 000 grosse Wohnungen in 10 Jahren» ausgerufen wurde, schlugen wir eine Etappierung der Sanierung vor.»

**DREI WOHNUNGEN ZUSAMMENGELEGT.** Noch heute sind 71 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. «Bei jeder Siedlungssanierung prü-

fen wir daher sehr genau, ob ein Potenzial für Wohnungsvergrösserungen vorhanden ist», erklärt Peter Ess. Und weil der Charakter der Gebäude durch die Zusammenlegungen kaum tangiert wurde, musste auch nicht mit Einwänden seitens der Denkmalpflege gerechnet werden. Die Sanierung in zwei Etappen hatte aber zur Folge, dass nur eines der drei Laubenganghäuser heute über grosse Familienwohnungen verfügt.

Die Tragstruktur des Hauses liess keine wesentlichen Veränderungen in der Anordnung und Grösse der Zimmer zu. Heinz Gysel bedauert diese Tatsache zwar, meint aber auch, dass man bei Wohnungszusammenlegungen «die Struktur eines Gebäudes akzeptieren muss und möglichst keine schweren Eingriffe plant». Es sei denn, die Kosten spielen überhaupt keine Rolle, was beim Heiligfeld nicht der Fall war. Denn die Stadt wollte auch nach der Sanierung günstige Wohnungen anbieten. Verblüffend ist, dass auch für die neu

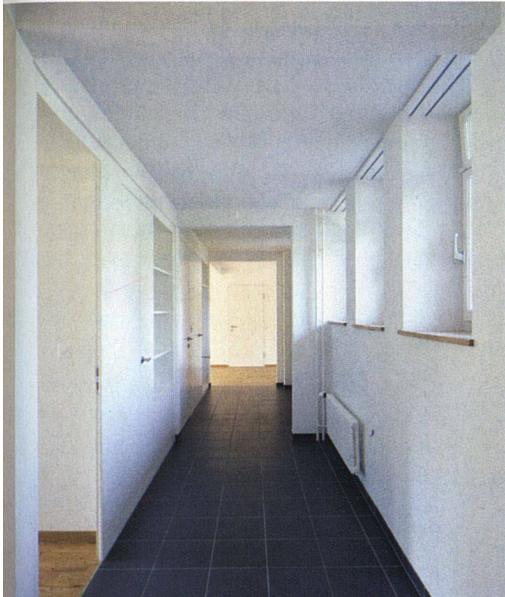
entstandenen, knapp 140m<sup>2</sup> grossen 5½-Zimmer-Wohnungen verhältnismässig geringe Eingriffe im Grundriss vorgenommen wurden sind. Denn um diese Familienwohnungen realisieren zu können, mussten immerhin drei kleinere Wohnungen zusammengelegt werden. Die einzelnen Zimmer präsentieren sich in Grösse und Anordnung praktisch noch gleich wie vor der Sanierung. Neu hinzugekommen ist lediglich eine Korridorzone.

**WÄRMEDÄMMUNG SCHEITERT AN DENKMALESCHUTZ.** Die ursprünglichen Planer der Siedlung Heiligfeld wollten zwar den Eindruck einer Armeleutesiedlung vermeiden. Damit das Zielpublikum die Mieten aber trotzdem bezahlen konnte, sparten sie bei den Materialien und dem haustechnischen Standard. So besteht die Aussenwand aus lediglich 32 cm Backstein. Und die Deckenstärke wurde beim Bau gerade mal so berechnet, «dass das Gebäude nicht zusammenfällt»,

stellte Heinz Gysel leicht ironisch fest. Auch nach der Sanierung stehen die Häuser energetisch immer noch nicht besonders gut da. Deutliche Fassadenverbesserungen hat die Denkmalpflege nicht zugelassen, weil sie den Charakter der Hülle verändert hätten. Das einzige Plus sind moderne Fenster und ein Wärmedämmputz auf der Stirnseite der Fassade; nach Meinung des Architekturbüros in der heutigen Zeit eindeutig zu wenig. Auch die Balkonsituation konnte nicht wesentlich verbessert werden.

Das Hochbauamt der Stadt Zürich sieht das anders. Peter Ess betont, dass im Heiligfeld auch nach der Sanierung die Mietzinse sehr günstig seien und die Stadt begehrte Wohnungen für Familien zur Verfügung stelle. «Das hängt nicht zuletzt mit dem Verzicht auf ►

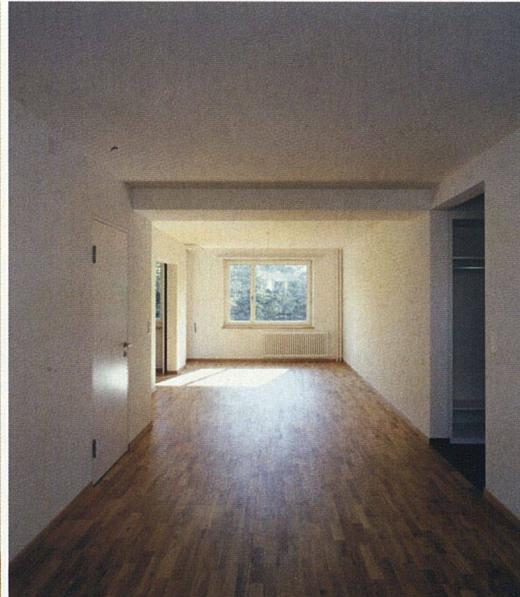
Nimmt dem Essplatz  
Gestaltungsmöglichkeiten:  
die eingebaute Toilette  
auf der linken Seite.



Die neu ausgebildete Korridorzone hebt sich durch den dunklen Bodenbelag ab.



Das passt zusammen:  
grosszügige Küchen  
in den Familienwohnungen.



#### Beteiligte

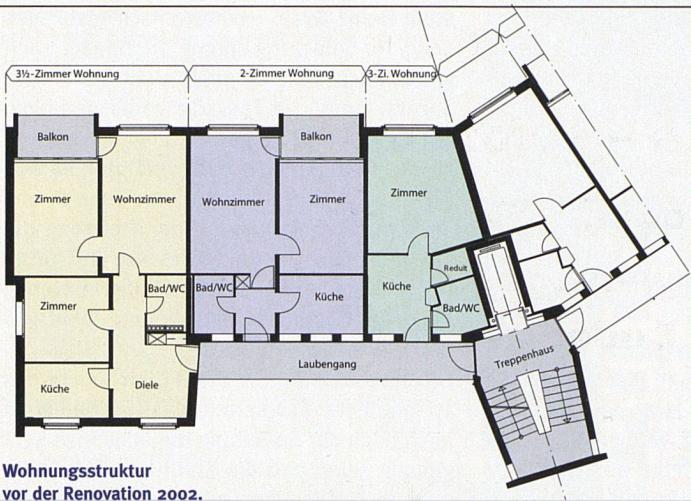
**Bauträger:**  
Stadt Zürich

**Architektur:**  
Broggi Santschi Partner Architekten AG, Zürich

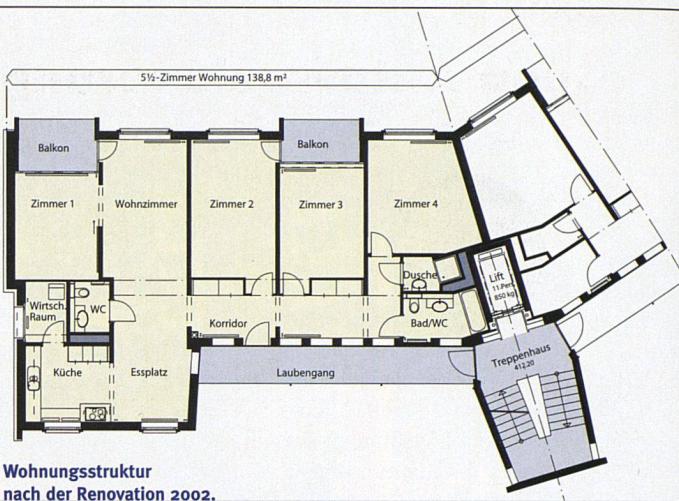
**Umfang:**  
151 Wohnungen  
(vor Sanierung: 192 Wohnungen)

**Gesamtkosten**  
**(total Siedlung Heiligfeld III):**  
1. Etappe 9,9 Mio. CHF  
2. Etappe 11,8 Mio. CHF

**Umbaukosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche:**  
2700 CHF



**Wohnungsstruktur vor der Renovation 2002.**



**Wohnungsstruktur nach der Renovation 2002.**

Drei Wohnungen wurden zu einer 140-m<sup>2</sup>-Grosswohnung zusammengelegt. Wegen der Tragstruktur des Gebäudes waren grössere Grundrissveränderungen nicht möglich.

eine umfassende energetische Sanierung zusammen.» Und weil der Siedlung eine solch ausserordentliche Bedeutung zukommt, wäre es für die Verantwortlichen der Stadt «nie in Frage gekommen, den Charakter zu zerstören».

**WAS HEISST SCHON FLEXIBLES BAUEN?** In den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts sind überwiegend 1- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen erstellt worden. Auch grössere Familienwohnungen boten verhältnismässig wenig Fläche. Einerseits ist die Wohnungszusammenlegung eine Möglichkeit, grössere Wohnungen anzubieten. Wer aber weiß, was in zwanzig oder dreissig Jahren gefragt ist? Deshalb kommt bei Sanierungen und Umbauten häufig die Fragen nach «flexiblem» Bauen auf: Die Grundrisse der Wohnungen sollen so

sein, dass sie dereinst mit wenig Aufwand umgestaltet und allenfalls neuen Bedürfnissen angepasst werden können. Für Heinz Gysel stellt sich diesbezüglich erst mal die Frage: «Was heisst eigentlich flexibles Bauen?» Wenn es nur darum geht, dass eine Wand in zwei Stunden versetzt werden kann, ist das für ihn kein Grund, von flexiblem Bauen zu sprechen. Vielmehr müsse auf «die Grundstruktur eines Gebäudes geachtet werden». Das Innere eines Gebäudes soll in jedem Fall mit der Außenhülle einigermaßen harmonieren.

Etliche Baugenossenschaften stellen Überlegungen an, wie sie ihren Immobilienbestand aufwerten können (Balkonanbauten, Aufstockungen oder eben Wohnungszusammenlegungen). Heinz Gysel ist sich bewusst, dass solche Entscheide nicht von heute auf mor-

gen getroffen werden können. Er rät deshalb den Verantwortlichen, sich Zeit zu nehmen, wenn Diskussionen um die Investitionsplanung anstehen. Die Besichtigung von erfolgreich sanierten Objekten liefert Ideen, und der Meinungsaustausch mit anderen Bauherren schützt vor Fehlentscheiden. Manchmal lohnt sich sogar eine kleine Investition in eine professionelle Vorabklärung, um über eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu verfügen. Denn Küchen und Bäder sind schnell saniert. Wenn aber einige Jahre später die Einsicht reift, dass es doch besser gewesen wäre, die eine oder andere Kleinwohnung zu Gunsten einer grösseren Wohnung aufzugeben, besteht nach seiner Erfahrung eine natürliche Hemmschwelle. Und die MieterInnen werden ebenfalls wenig Verständnis zeigen.

Anzeige

## Mit unseren MINERGIE-Bauten in die Zukunft.

### Referenzobjekte:

- Büro- und Verwaltungsgebäude, Soodring 6 und 33, Adliswil
- Überbauung «Am Eschenpark», Zürich
- Holzbausiedlung «Hegianwand», Zürich

Brunner Erben AG Zürich, Leutschenbachstrasse 52, 8050 Zürich  
Telefon 01 308 30 30, [www.brunnererben.ch](http://www.brunnererben.ch)

**BRUNNER  
ERBEN**