

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 79 (2004)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Der Standort als Verpflichtung  
**Autor:** Roesler, Sascha  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107313>

### **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:** 17.04.2026

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





ASIG und WSGZ erstellen in Zürich Witikon die Siedlung Steinacker

# Der Standort als Verpflichtung

Mit der Siedlung Steinacker in Zürich Witikon bieten die beiden Baugenossenschaften ASIG und WSGZ 75 Wohnungen der gehobenen Art. An dieses Projekt schliessen sich Fragen an, die den Wohnungsbau der Genossenschaften ganz allgemein betreffen: Gibt es gegenwärtig eine spezifische Genossenschaftsarchitektur? Und wie verträgt sich ein solch eher gediegener Wohnungsbau mit den sozialen Anliegen der Genossenschaften?

**VON SASCHA ROESLER** ■ Es gibt Standorte, die sich auf die Architektur wie eine Verpflichtung auswirken. Anders als an Plätzen, wo erst die Architektur dem Ort zu einer Adresse verhilft, verlangen sie von vornherein eine Unterordnung des dorthin Platzierten. Eine Aussichtslage oder eine besondere Nachbarschaft können solch gleichsam naturhafte Bedingungen bilden. Beispielhaft lässt sich dieser Mechanismus an der ehemaligen «Hundewiese» an der Trichtenhausstrasse in Zürich Witikon nachvollziehen, wo die Baugenossenschaften ASIG und WSGZ ihre prestigeträchtige Siedlung Steinacker verwirklichen konnten.

Vom leicht abfallenden Gelände, auf der Sonnenseite des Zürcher Seebeckens am Rand der Stadt gelegen, eröffnet sich ein weiter Blick auf den See und die Albiskette. Die Stadt Zürich stellte es den Genossenschaften im Baurecht zur Verfügung, denn sie hatte 1998 das Legislaturziel «10 000 Wohnungen in zehn Jahren» festgelegt. Als Reaktion auf die grassierende Wohnungsknappheit sollten durch dieses Wohnungsbaupro-

gramm nicht zuletzt Familien in der Stadt gehalten und neue angezogen werden. Gemeinsam mit den beiden in einem Baukonsortium zusammengeschlossenen Genossenschaften führte die Stadt im Frühjahr 2000 einen Architekturwettbewerb durch, den das Zürcher Architekturbüro Hasler Schlatter Partner für sich entscheiden konnte. Im Oktober 2004 zogen die letzten Mieter ein, von denen 60 Prozent der ASIG, 40 Prozent der WSGZ gehören.

**DILEMMA TOPLAGE.** Für Baugenossenschaften bilden Grundstücke an einer solchen «Toplage» eine nicht zu unterschätzende Herausforderung, erwachsen daraus doch Ansprüche und Begehrlichkeiten an die Ar-

chitektur, die mit dem eigenen sozialen Selbstverständnis in Einklang gebracht werden müssen. Deutlich formulierte Zielsetzungen – für welche Einkommensschichten soll denn eigentlich gebaut werden? – sind dabei unabdinglich. Sonst bleibt das Dilemma zwischen «gehobenen» Ansprüchen und «preisgünstigem» Selbstverständnis nur allzu präsent – nicht zuletzt in einer Architektur, die sich als Mietwohnungsbau wie ein Eigentumsbau gebärdet. Dass man sich dem im Fall der Siedlung Steinacker nicht vollumfänglich entziehen konnte, räumt auch die Bauherrschaft ein.

Der kleinste gemeinsame Nenner, auf den sich die beiden Genossenschaften bei diesem vom gediegenen Standort geprägten Bauvorhaben programmatisch einigen konn-



Die Siedlung Steinacker in Zürich Witikon umfasst fünf Baukörper mit insgesamt 75 Wohnungen. Eine Besonderheit sind die mit Profilit verkleideten Sockelgeschosse, die sich wegen der Hanglage halb in, halb auf der Erde befinden. Sie enthalten die gemeinsamen Räume und sorgen für Licht in der Tiefgarage.

ten, war die «Erstellung von Wohnungen für Familien» – ohne allerdings deutlich festzuschreiben mit welchem Einkommen. Die bei diesem Bauvorhaben angestrebte Durchmischung der Bewohnerschaft ist denn auch eher eine der Generationen und weniger der sozialen Schichten geworden – eine Subventionierung einzelner Wohnungen lag nicht im Interesse der Stadt Zürich.

**GROSSE NACHFRAGE.** Rund 60 Kinder und zahlreiche Pensionäre bis ins Alter von 80 Jahren bestätigen die altersmässige Band-

breite der neuen Bewohnerschaft. Die Nettomietpreise reichen von rund 1600 Franken für die 90 Quadratmeter grosse 3½-Zimmer-Wohnung bis zu 3500 Franken für die 5½-Zimmer-Maisonette mit gut 150 m<sup>2</sup> Fläche und liegen damit im Hochpreissegment der beiden Genossenschaften. Trotzdem waren sämtliche Wohnungen vor der Fertigstellung vermietet.

Dies liegt neben der begehrten Wohnlage an der Architektur der Gebäude selber, die innen hält, was sie von aussen an Komfort verspricht. Holz-Metall-Fenster mit erhöhtem Schallschutz, Steinzeugplattenböden im Wohnzimmer, Granitabdeckungen in der Küche oder elektrisch angetriebene Rafflamellen sind nur einige Beispiele für einen hier dezidiert vertretenen «Wohnungsbau an besserer Lage». Kostensenkend habe sich, gerade in Anbetracht solch eher teurer Details, die

Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung erwiesen (Kostendach).

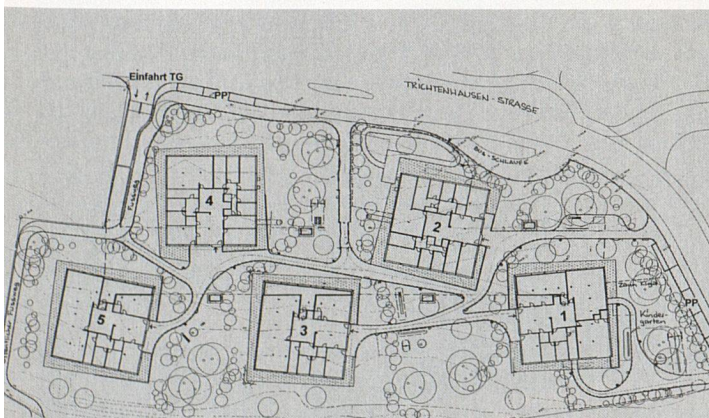
**WÜRFEL LÖST ZEILENFORM AB.** Fünf wuchtige Baukörper bilden zusammen ein Ensemble, das unterschiedliche Zwischenräume für den siedlungseigenen Gebrauch eröffnet. Jeder der identischen Baukörper besitzt eine eigene Ausrichtung im Hang, wodurch die Zwischenräume von Mal zu Mal wechselnd eine eigene Ausprägung erhalten. Die zurückhaltend bepflanzten Hofräume werden wohl vor allem durch Kinder in einem der drei eingerichteten Spielplätze genutzt. Auch diese Siedlung schreibt damit eine typologische Entwicklung im schweizerischen Wohnungsbau fort, die mit würfelförmigen Volumen mehr dem autonomen Status des einzelnen Baukörpers, weniger aber einer – vermeintlich richtigen – Einordnung der Siedlung ins



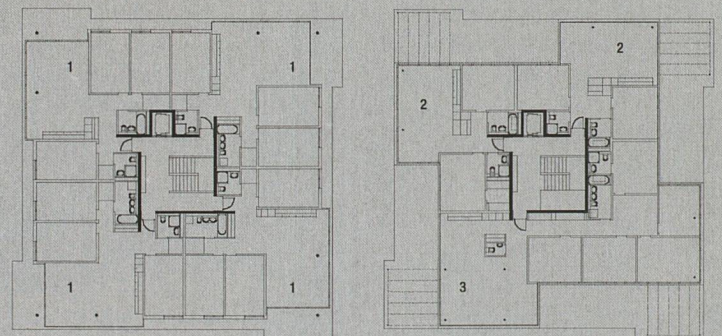
Viel Glas und grosse Terrassen sorgen für die bestmögliche Nutzung der Aussichtslage.



Hohe Qualität findet sich auch beim Innenausbau.



Jeder der fünf Baukörper besitzt eine eigene Ausrichtung.



Grundrisse Norm-Obergeschoss (links) und Dachgeschoss (rechts).  
1 = 4 ½ Zimmer, 2 = 3 ½ Zimmer, 3 = 6 ½ Zimmer



Die rundum laufenden Terrassen und die weitgehend verglasten Fassaden mit Holzverkleidungen bestimmen das Bild.



#### Baudaten

##### Bauträger:

ASIG, Zürich (60%)  
WSGZ, Zürich (40%)

##### Architektur:

Hasler Schlatter Partner Architekten AG,  
Zürich ([www.hsp-architekten.ch](http://www.hsp-architekten.ch))

##### Landschaftsarchitektur:

Zschokke & Gloor, Kempten

##### Kunst am Bau:

Pascale Wiedemann  
und Daniel Mettler, Chur

##### Unternehmen (Auswahl):

Karl Steiner AG, Zürich (TU)  
Robert Spleiss AG, Zürich (Baumeister)  
4B Fenster AG, Adliswil  
(Fenster Holz-Metall)  
Bruno Piatti AG, Dietlikon (Küchen)

##### Umfang:

5 MFH mit 75 Whg. (3½ bis 5½ Zimmer),  
Doppelkindergarten, 76 Autoabstellplätze

##### Mietpreise:

3½ Zimmer: 1635/1891\* CHF (82–92 m²)  
4½ Zimmer: 1729/2423\* CHF (104–111 m²)  
5½ Zimmer: 2125/3470\* CHF (126–152 m²)  
\* jeweils Attikawohnung

##### Anlagekosten: 27 Mio. CHF

##### Baukosten pro m² HNF (BKP 1–5):

3080 CHF

##### Bauzeit: Mai 03 bis Oktober 04

Quartier und Gelände vertraut. Als Beispiele dieser Entwicklung wären etwa die Balance-Siedlungen, die Überbauung Röntgenareal oder die FGZ-Siedlung Hegianwandweg zu nennen.

Die Eigenständigkeit der Baukörper zeigt sich besonders an der von innen nach aussen entwickelten Gliederung der Geschosse: Die quadratische Grundfläche postuliert eine Richtungsindifferenz, obwohl Gefälle und Aussicht eine klare Hierarchisierung in ein Hinten und Vorne, Oben und Unten nahelegen könnten. Jeweils vier Wohnungen besetzen, um den innenliegenden Erschliessungskern angeordnet, ein Geschoss; die vier Eckbereiche sind je dem rund 40 m² grossen Wohnzimmer mit dazugehöriger Küche vorbehalten. Durch geschicktes Rückversetzen der daran anschliessenden Zimmer erhält dieser Wohnraum nicht nur von zwei, sondern gar von drei Seiten Licht. Die Verteilung der Geschosse bewirkt eine Individualisierung der einzelnen Wohnungen, besitzt doch jede eine eigene Lichtsituation, Nachbarschaft, Aussicht. Die Genossenschaften reagierten auf die grossen Unterschiede bei den Wohnungen mit einem Beurteilungskatalog, um den Mietzins der einzelnen Wohnungen zu eruieren.

**QUALITÄT BIS INS DETAIL.** Letztlich sind es die auskragenden Deckenplatten, die dieser Architektur, nicht nur äusserlich, ihr Gepräge verleihen. Durch differenziertes Vor- und Rückversetzen der Fassaden ist es den Architekten gelungen, unterschiedlich breite und somit unterschiedlich nutzbare Balkonzonen für die einzelnen Wohnungen zu gewinnen. Ohne Zweifel tragen diese vorgelegerten Aussenräume wesentlich zur Gross-

zügigkeit der Wohnungen bei, eröffnet sich doch dank ihnen ein Rundlauf um die Zimmer herum. Die weitgehend verglaste Fassade überführt die markanten Deckenplatten in eine Art Schwebезustand. Schade nur, dass schmale Mauerscheiben mit Holzverkleidung die Durchsicht teilweise verdecken. Die rund ums Gebäude geführten, schwarz gestrichelten Geländer verstärken den Eindruck der Horizontalität. Je nach Position wurden die Staketen des Geländers mal enger, mal weiter zueinander gestellt, um so nicht nur Halt, sondern auch Sichtschutz für die Wohnungen zu bieten. Es sind solche unscheinbaren Details, die architektonische Sorgfalt auch von Nahem zu erkennen geben.

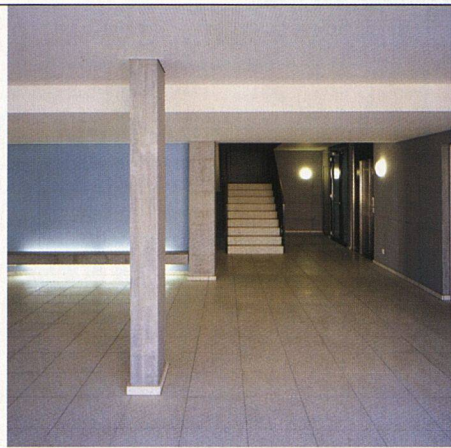
Ein besonderes Merkmal für die Siedlung als Ganzes sind die mit Profilit verkleideten Sockelgeschosse. Wegen des Gefälles des umgebenden Terrains befindet sich dieses Geschoss halb in, halb auf der Erde. Ganz dieser Ambivalenz zwischen Unter- und Erdgeschoss verpflichtet, birgt der Sockel nicht nur die Infrastrukturräume der Siedlung, sondern verweist als Oberlicht auf die darunter liegende Garage. Die Profilitverkleidung, ein aus dem Industrie- und Garagenbau bekanntes Glasprodukt, setzt somit nicht nur leicht abgewandelt die Verglasung der oberen Geschosse fort, sondern ist ebenso oberer Abschluss der unter den fünf Gebäuden durchlaufenden Tiefgarage.

**KÜNSTLERISCHE FARBGESTALTUNG.** Erst die Nutzungsart der Sockelgeschosse macht die Grosszügigkeit des siedlungseigenen Aussenraumes möglich: Indem auf Erdgeschosswohnungen mit dazugehörigen Gärten verzichtet wurde, konnte einer Privatisierung und – damit zusammenhängend –



einer Kleinteiligkeit des Aussenraumes vorgebeugt werden. Stattdessen befindet sich im Sockel nun neben Eingangshalle, Keller- und Waschräumen, Bastel- und Atelierräumen auch der einladende Eingang in die darunter liegende Tiefgarage. Diesem zwei Stockwerke hohen Verbindungsraum wurde von den beiden Künstlern Pascale Wiedemann und Daniel Mettler, von Haus zu Haus wechselnd, eine je eigene Farbe zugeordnet. Sorgt eine solche Farbgebung im Innern des Garagenraumes für schnelle Orientierung und farbliche Abwechslung, so werden die zweistöckigen Verbindungsräume selber in der Nacht zum farbig leuchtenden Wahrzeichen der Siedlung. Diesem Oberlicht- und Farbkonzept ist es zu verdanken, dass aus der Tiefgarage auch ein «Begegnungsort» geworden ist: «Hier lernen wir uns kennen», erzählten Bewohner dem für die Überbauung verantwortlichen Architekten Beat Schlatter – für eine Tiefgarage keine Selbstverständlichkeit.

**NACHBARSCHAFTSHILFE GEGENSEITIG.** Zu einer ungewöhnlichen Form gegenseitiger Nachbarschaftshilfe ist es bereits während der Planung der Siedlung Steinacker gekom-



Die Farbgestaltung wertet die Eingangshalle im Sockelgeschoss auf.



Dank Oberlicht und Farbkonzept sind die Tiefgaragen für die Bewohner zum Ort der Begegnung geworden.

men. Dem an derselben Strasse gelegenen Kranken- und Pflegeheim wurden in der Siedlung Steinacker zwei 4½-Zimmer-Wohnungen als zusammenhängende Pflegewohnung eingerichtet. Die für eine solche Nutzung notwendigen Mehrkosten übernahm die Stadt Zürich. Umgekehrt machte es ein schon früh abgeschlossener Energienutzungsvertrag mit dem Krankenhaus möglich, dass in der Siedlung auf eine Heizzentrale und Kaminan-

lagen verzichtet werden konnte. Die Holzschnitzelheizung des Krankenhauses liefert über eine Fernleitung die für die Siedlung notwendige Wärme. Dass trotz dieses Heizsystems auf die Einhaltung des Minergiestandards verzichtet wurde, ist allerdings zu bedauern. Kurzfristig erhöhte Kosten sollten heute eigentlich kein Argument gegen Minergie mehr sein – besonders bei einem Wohnungsbau mit gehobenen Ansprüchen. ☺

Anzeige

agor, zürich

**ISOVER-CLEVER-KONZEPT**

**MEHR VERLEGE-EFFIZIENZ:**

ANSTATT 7 m<sup>2</sup>/h  
MIT ISOVER 14 m<sup>2</sup>/h

**= 100% LEISTUNGS-STEIGERUNG!**

ISOVER

Dämmen mit glasklarem Verstand

Verlangen Sie unser  
Lieferprogramm.  
[www.isover.ch](http://www.isover.ch)

SAINT-GOBAIN  
ISOVER CH

Saint-Gobain Isover AG, 1522 Lucens, Tel. 021 906 01 11, Fax 021 906 02 05, [www.isover.ch](http://www.isover.ch)