

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	80 (2005)
<b>Heft:</b>	1-2
<b>Artikel:</b>	Städtischer Stadtrand : die Neubausiedlung Vista Verde ist ein hervorragender Beitrag zum zeitgenössischen Wohnungsbau
<b>Autor:</b>	Gradient, Hansjörg
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-107329">https://doi.org/10.5169/seals-107329</a>

### 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:** 21.02.2026

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

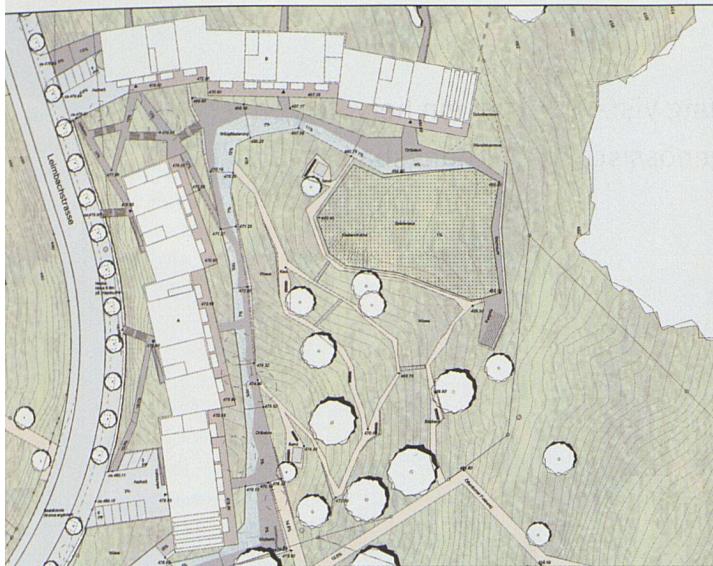
Die Neubausiedlung Vista Verde ist ein hervorragender Beitrag zum zeitgenössischen Wohnungsbau

# Städtischer Stadtrand

In Zürich Leimbach erstellen die Baugenossenschaften Freiblick und Zurlinden an aussergewöhnlicher Lage 116 Wohnungen in zwei architektonisch höchst anspruchsvollen Bauten. Trotz eines innovativen Wohnungstyps, sensationeller Aussicht und schöner Aussenräume ist es schwierig, die grossen Wohnungen zu vermieten. Und ein geplantes Kunstprojekt bringt angeblich die Nachbarn um den Schlaf.

Urbanes Wohnen am Stadtrand: Die Siedlung Vista Verde der Baugenossenschaften Freiblick und Zurlinden in Zürich Leimbach. Die Verschiebungen beim Fenster- und Balkonraster sowie die Fassade aus Naturschiefer prägen das Erscheinungsbild.





Situationsplan der zwei abgestuften Baukörper mit Außenraum.



So wird sich die Gesamtanlage nach der Fertigstellung präsentieren (Visualisierung, Blick Richtung Sihltal).

**VON HANSJÖRG GADIENT** «Steiler Rutschhang in wenig attraktivem Aussenquartier» wäre eine Art, das Grundstück in Zürich Leimbach zu beschreiben, «romantische Obstwiese mit Weitblick in die Alpen» die andere. Aus diesen Rahmenbedingungen das Beste zu machen, hatten sich die Stadt Zürich und die beiden Genossenschaften Freiblick und Zurlinden zum Ziel gesetzt, als sie Anfang 2001 elf Architekturbüros zu einem Projektwettbewerb einluden. Die Planung fiel in die Zeit, in der Zürich innert zehn Jahren 10 000 vor allem grosse Wohnungen für Familien bauen wollte. Sowohl logisch, dass die Stadt als Baurechtsgeberin auf dem 17 000 Quadratmeter grossen Grundstück vor allem solche Wohnungen haben wollte. Da die Fläche ihres Erachtens zu gross war für einen einzigen Bauträger, gab sie es an die zwei Genossenschaften ab, die es gemeinsam bebauen und danach getrennt verwalten sollten.

Die beiden Genossenschaften sind zwar unterschiedlich organisiert, Freiblick ist eine Mieter-Mitgliedergenossenschaft und Zurlinden eine Handwerkergenossenschaft, aber ihre Zusammenarbeit gestaltete sich problemlos; das gemeinsame Ziel stand im Vordergrund. Ein Baumanager übernahm die Koordination

zwischen allen Beteiligten, so dass aus dieser Konstellation auch für die Handwerker und Architekten als «Diener zweier Herren» keine besonderen Probleme entstanden. Den Projektwettbewerb hatte das junge Büro «Pool Architekten» aus Zürich gewonnen. Damit stieß die dritte Genossenschaft dazu, denn Pool ist eines der seltenen Beispiele für ein genossenschaftlich organisiertes Architekturbüro (siehe Kasten).

**BAUPLATZ OPTIMAL GENUTZT.** Der prämierte Entwurf ist konsequent aus dem Bauplatz und dessen Schwächen und Stärken entwickelt. Die Schwächen sind die Stadtrandlage im nicht besonders gefragten Quartier Leimbach sowie die schwierigen Baugrundverhältnisse. Die Stärken sind einerseits die fantastische Weitsicht in die Alpen und andererseits die vorhandenen Naturelemente: eine grosse Obstwiese, ein Waldstreifen und ein Bach. Diese Vorteile zu erhalten und für die Architektur zu nutzen, war das Ziel. Erreicht wurde es mit zwei kompakten Baukörpern, die so weit wie möglich an den nördlichen und westlichen Rand des Baufeldes gesetzt wurden. So erhalten alle Wohnungen volle Sonne und völlig freie Sicht. Die Obstwiese bleibt bestehen und

wird zur grünen Mitte der Siedlung. Im Norden bleibt ein grosser Abstand zum Waldstreifen und zum Bach; der westliche Bau schützt die Siedlung vor den Staub- und Lärmimmissionen der Leimbachstrasse.

Die kompakte Bauweise hat außer der Schonung des Obstgartens weitere Vorteile. Der Eingriff in den rutschgefährdeten Hang bleibt auf das Nötigste beschränkt, das Risiko minimiert. Die Kosten bleiben niedriger, weil kompakte Baukörper im Verhältnis zum angebotenen Nutzraum weniger Oberflächen haben, die erstellt werden müssen. Aus demselben Grund sind sie auch aus energetischer Sicht vorteilhaft. Diese auf das Minimum reduzierte Hülle und ihre 18 Zentimeter starke Dämmung, eine kontrollierte Lüftung, eine kombinierte Holzschnitzel- und Gasheizung sowie die Sonnenkollektoren auf dem Dach ermöglichen die Minergie-Zertifizierung.

**BEREICHERUNG DES UMFELDS.** Damit die bauliche Kompaktheit nicht plump wirkt, haben die Architekten die beiden Zeilen im Grundriss dreigeteilt und gestaffelt und ihre obere Begrenzungslinie abgeschrägt. Dabei wirkt sich besonders die Abschrägung an den Kopfseiten der Siebengeschosser wohltuend aus. ▶

Foto: zvg

#### Baudaten

**Bauträger:**  
Baugenossenschaft Freiblick, Zürich  
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

**Architektur:**  
Pool Architekten, Zürich

**Bauleitung:**  
Architecnic Bau AG, Regensdorf

**Landschaftsarchitektur:**  
Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten  
HTL BSLA, Zürich

#### Unternehmen (Auswahl):

Robert Spleiss AG, Zürich, Zschokke Bau AG, Zürich (Baumeisterarbeiten)  
Sada AG, Zürich, Robert Spleiss AG, Zürich (Fassadenbau)  
Sada AG, Zürich (Spenglerarbeiten, Lüftung, Solaranlagen, Sanitärinstallationen)  
Hotz AG, Zürich (Sanitärinstallationen)  
Lunor G. Kull AG, Zürich (Luftschutz-Bauteile)  
Fensterfabrik Albisrieden AG, Zürich (Fenster)  
Elibag, Elgg, Bisag Küchenbau AG, Frauenfeld (Küchen)  
Griesser AG, Bennau (Sonnenschutz)  
Lift AG, Regensdorf (Aufzüge)  
Genossenschaft Hammer, Zürich (Türen Metall)  
Max Schweizer AG, Zürich (Metallarbeiten)

GGZ Gartenbaugenossenschaft Zürich  
(Gärtnerarbeiten)

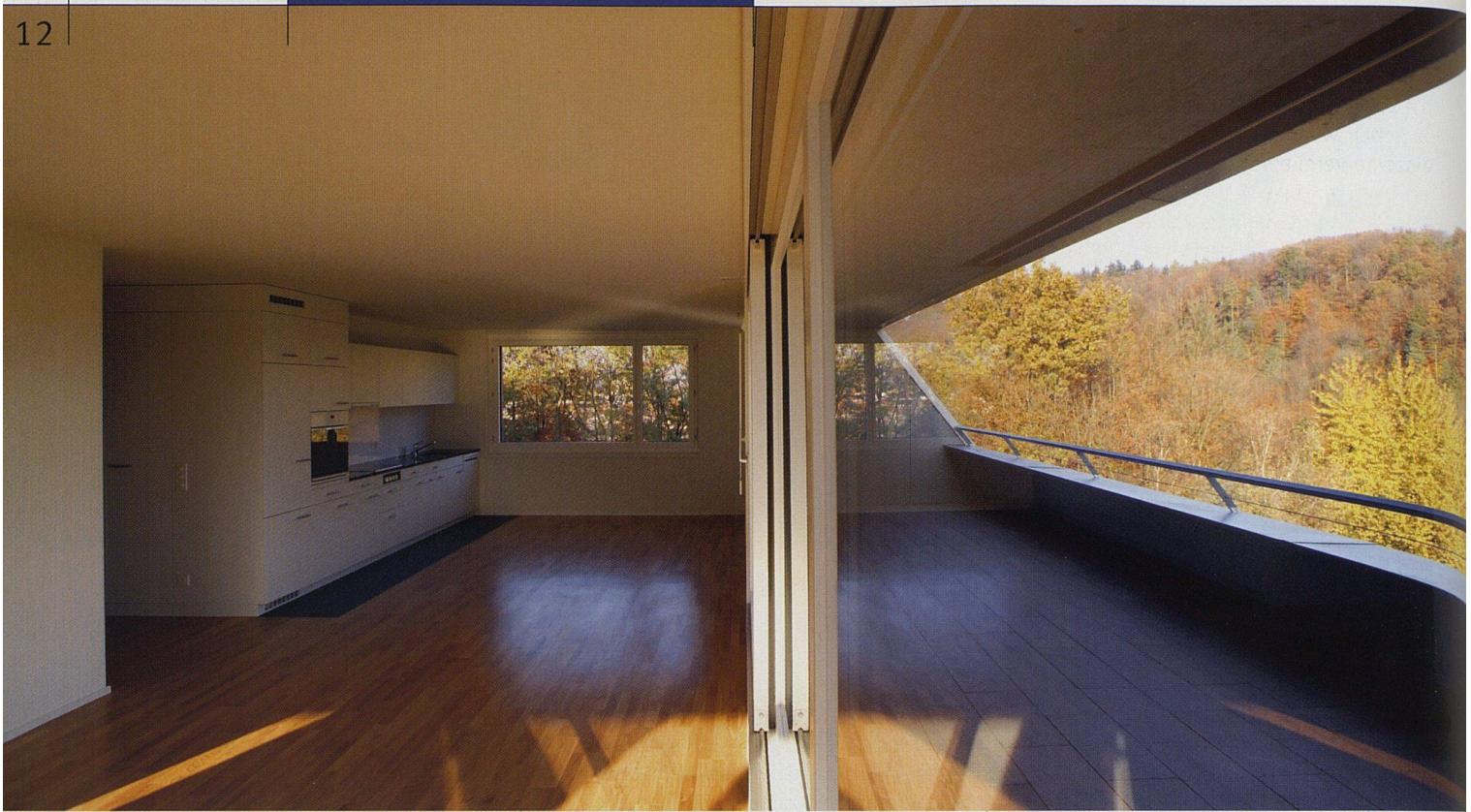
**Umfang:**  
2 Bauten mit 116 Wohnungen

**Mietzinsbeispiele (netto):**  
4½ Zimmer (107 m<sup>2</sup>): 2000 CHF  
5½ Zimmer (127 m<sup>2</sup>): 2400 CHF  
5½ Zimmer (138 m<sup>2</sup>, Maisonette): 2620 CHF

**Gesamtkosten (BKP 1–5):**  
54 Mio. CHF

**Baukosten pro m<sup>2</sup> HNF (BKP 1–5):**

2 000 CHF



Ein zentraler Koch-, Ess- und Wohnraum durchstösst den ganzen Baukörper und bildet das Herz der Wohnungen.

Entstanden sind Formen, die sehr zeitgemäß wirken, denn seit ein paar Jahren nimmt die Architektur immer öfter Abschied vom rechten Winkel und gibt sich Schrägen und Rundungen hin. Für das Quartier Leimbach sind die Neubauten eine Bereicherung. Es ist bisher von den typischen Zeilen und Türmen der Sechziger- und Siebzigerjahre geprägt; längst hat es seinen ehemals ländlichen Charakter verloren, ohne wirklich städtisch zu werden. Die neue Siedlung dagegen wirkt trotz der naturnahen Außenräume urban, fast mondän. Das liegt unter anderem an der anspruchsvollen Architektur, an den gewählten Formen, Materialien und Farben. Die Fassaden mit ihrem Schuppenkleid aus Naturschiefer wirken edel; das Material verspricht, schön zu altern. Im Gegensatz zu Zementfaserplatten oder einer verputzten Aussendämmung können ihm Verschmutzungsspuren nicht viel anhaben. So werden die gegenüber Eternit-Schindeln leicht höheren Kosten schon bald durch den einfachen Unterhalt kompensiert sein. Die Verschiebungen im Fensterraster und die weit auskragenden Balkonkörper beleben das Fassadenbild; zusammen mit der Staffelung der Hauptbaukörper entsteht ein vielfältiges Gefüge von Volumen und Geometrien.

**EIN WOHNUNGSTYP – 50 VERSCHIEDENE GRUNDRISSSE.** Für beide Baukörper wurde ein einziger Wohnungstyp entwickelt und variiert. Ein zentraler Koch-, Ess- und Wohnraum durchstösst den ganzen Baukörper und bildet

das Herz der Wohnung. Das erstaunt, sind die beiden Zeilen doch unterschiedlich ausgerichtet. Beim Ost-West-Typ ist der zentrale Raum morgens von der Gartenseite und nachmittags von der Strassenseite her besonnt. Beim Nord-Süd-Typ wird die auf der Nordseite fehlende Besonnung durch die Aussicht auf den Waldstreifen mit Wiese und Bach kompensiert. Das ergibt in diesem Baukörper allerdings auch den Nachteil, dass ein beträchtlicher Teil der Individualräume gegen Norden ausgerichtet ist. Der zentrale Wohnraum mit seinen 43 Quadratmetern Fläche, den bis zum Boden reichenden Fenstern und dem gut zehn Quadratmeter grossen Balkon muss diesen Nachteil kompensieren.

Aus dem einen Wohnungstyp haben die Architekten über fünfzig verschiedene Grundrisse entwickelt, die alle von dieser Idee profitieren. Eine Besonderheit liegt darin, dass pro Geschoss an einem Treppenhaus drei Wohnungen angeschlossen sind. Damit auch die mittlere Wohnung einen durchgehenden Raum aufweist, sind viele Wohnungen als Maisonetten ausgebildet. Dies ermöglicht es zusätzlich, die Balkone gegeneinander zu versetzen. Nur auf jedem zweiten Geschoss kragt einer aus. So werden Verschattungen der darunter liegenden Räume vermieden und auf den Balkonen ergibt sich ein Gefühl von überhohem Außenraum.

**RÄUMLICHE GROSSZÜGIGKEIT.** In den Treppenhäusern führt das dreibündige System zu geräumigen Vorzonen der Wohnungen, was einen eleganten und grosszügigen Eindruck ergibt. Ein weiterer Kunstgriff der Architekten besteht darin, diese Vorplätze der Wohnungen – ähnlich wie die Balkone – gegenein-

ander zu versetzen. So entsteht nirgends der übliche Schachteffekt von Treppenhäusern. Stattdessen ergeben sich diagonal schöne Sichtbezüge zwischen den oberen und unteren Etagen. Dass die tragenden Wände und die Installationszonen der Nassräume trotzdem übereinander zu liegen kommen, war zwar eine ziemlich anspruchsvolle Optimierungsaufgabe, aber für eine wirtschaftliche Bauweise unabdingbar.

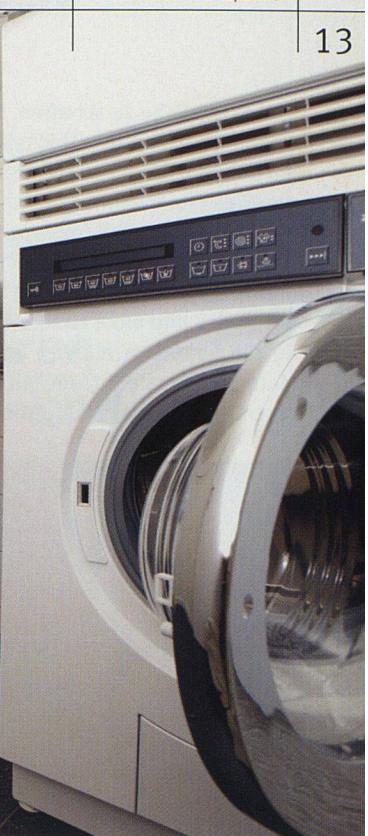
Immer wieder gelingt es den Architekten, für räumliche Grosszügigkeit zu sorgen. Das gilt auch für die zweigeschossigen Eingangshallen. Sie durchstossen den ganzen Baukörper und führen den Blick nach aussen. Das und die unerwartete Dimension erzielen so einen ansprechenden Raumeindruck, wie er im Geschosswohnungsbau – selbst im preislich gehobenen Segment – selten zu finden ist.

**AB FÜNF ZIMMERN WIRD ES SCHWIERIG.** Trotz all diesen Vorteilen haben die Wohnungen eine Schwäche, die man als Folge der einseitigen Ausrichtung auf die konventionelle Wohnform «Familienhaushalt» betrachten muss. Die Individualzimmer sind zu Gunsten des zentralen Wohnraums mehrheitlich zu klein. Zimmer von 12 oder 13 Quadratmetern eignen sich – beispielsweise in einer Wohngemeinschaft – kaum als «Hauptzimmer» für eine Person. Da wären Grundrisse, die sich besser für Wohngemeinschaften eignen, vermutlich hilfreich, weil sie das Angebot an Grosswohnungen für ein zusätzliches Mietersegment öffnen könnten.

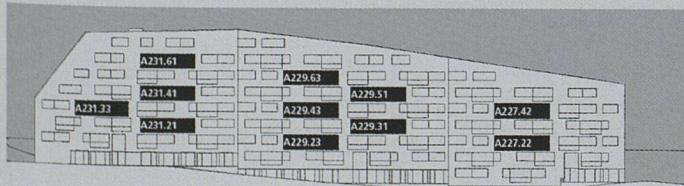
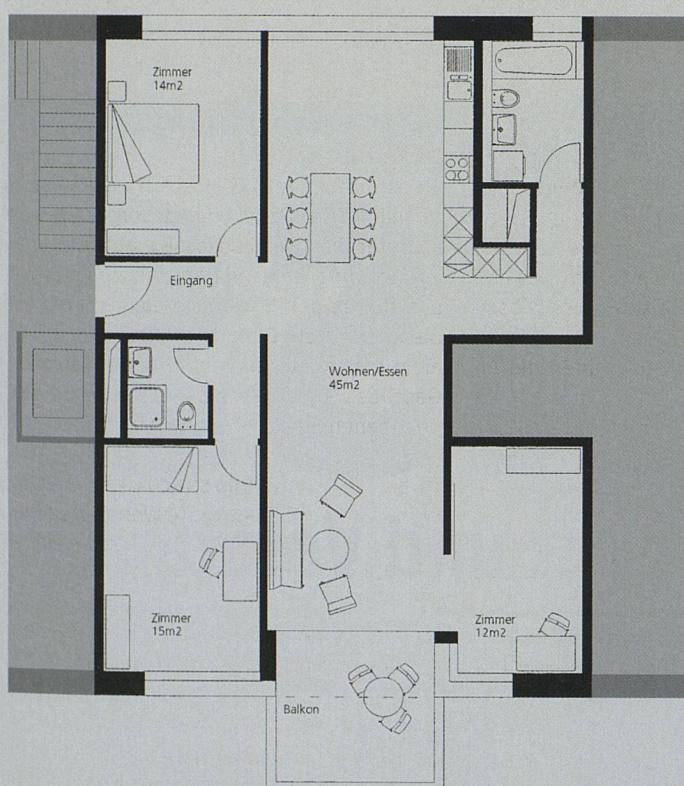
Als das Projekt entwickelt wurde, hieß die Planungsdevise «grössere Familienwohnungen». Der überwiegende Teil aller Wohnungen hat nun fünf oder mehr Zimmer. Während

die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen schnell vergeben waren, sind von den grossen erst einzelne vermietet. Man kann nur spekulieren, warum diese Wohnungen von Familien nicht stärker nachgefragt werden. Ein aus den Bauaktivitäten der letzten Jahre resultierendes Überangebot an grossen Neubauwohnungen könnte ein Grund sein, die rezessive Grundstimmung und die Vorsicht von Familien, sich in schwierigen Zeiten höheren Mietzinsen auszusetzen, ein anderer. Die Stadtrandlage von Leimbach ist möglicherweise ein Handicap, das auch die sehr attraktive Architektur nicht ganz kompensieren kann. Die Mietzinse von 2400 Franken netto für eine Fünfeinhalfzimmerwohnung mit 127 Quadratmetern oder von 2700 Franken für eine mit 137 Quadratmetern sind in Zürich eigentlich marktüblich, liegen aber über dem, was die Mieterschaft einer Genossenschaft erwartet.

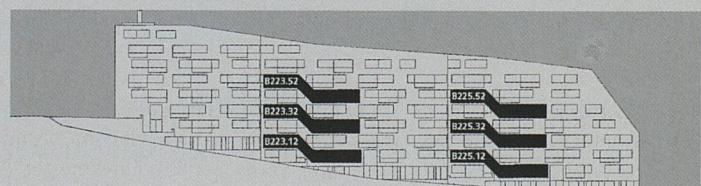
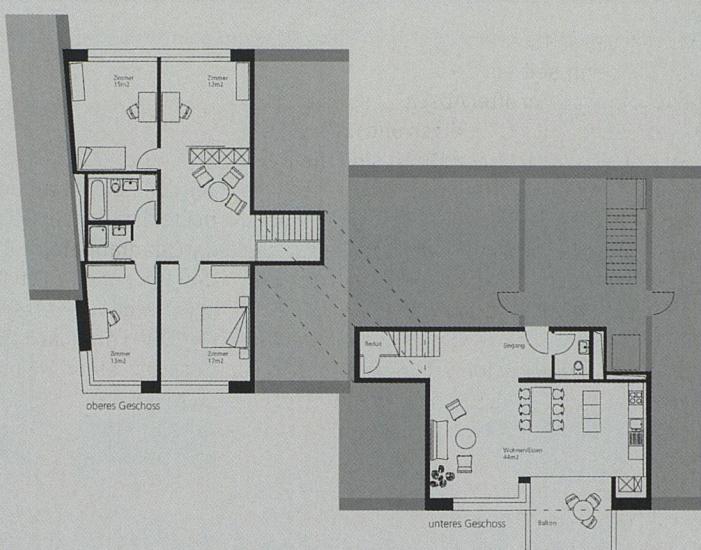
**NATURNAHER AUSSENRAUM.** Der Entwurf des Büros Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten trägt viel dazu bei, die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten des Ortes zu betonen ►



Zeitgemässer Komfort auch im Badezimmer.



Grundriss einer 4½-Zimmer-Wohnung.



Grundriss einer 5½-Zimmer-Maisonettewohnung.

und zusätzliche zu schaffen. So wird der alte Obstgarten mit jungen Hochstämmen ergänzt, ein Netz von schmalen Wegen zieht sich durch die Wiese und verbreitert sich da und dort zu kleinen Plätzen mit Bänken oder einer Pergola. Die notwendigen Zufahrten für Zugelwagen und Feuerwehr sollten nicht zu breit wirken, um dieses Bild nicht zu zerstören. Daher wurde die Fahrbahn in zwei unterschiedlichen Materialien erstellt. Zum Teil besteht sie aus einem Betonbelag, zum anderen aus einer

Wildpflasterung mit Quarzsandsteinen. Das sind Pflastersteine mit unregelmässigen, meist eher kleinen Formaten, die in einem ausserordentlich lebendigen Muster verlegt werden. Bald werden sich die offenen Fugen bemoosen und mit ihrem Grün das graue Farbspektrum bereichern.

**UMSTRITTENES KUNSTPROJEKT.** Um das geplante Projekt der Künstlerin Bessie Nager ist in Leimbach eine heftige Debatte entbrannt. Das

Hauptargument sagt, Leimbach sei ländlich, das Kunstprojekt zu städtisch. Vorgesehen ist, die Namen von sechs Städten am Meer als 80 Zentimeter hohe Leuchtschriften auf den Dächern der Neubauten zu platzieren, und zwar so, dass sie in den Himmelsrichtungen zu stehen kommen, in der diese Städte liegen. Ein neonhelles «Cuxhaven», «Haiti» oder «La Rochelle» scheint in Leimbach aber zu weit zu gehen. Die Künstlerin wollte mit diesen Städtenamen die Betrachter auf eine imaginäre Reise zu den Meeren der Welt mitnehmen. Sie fand die beiden Bauten, die sie als Ozeandampfer sieht, dafür hervorragend geeignet.

Es wird sich zeigen, wohin die Reise geht. Ob die erbosten Nachbarn noch rechtzeitig merken, dass sie nicht mehr auf dem Land leben und die Stadt längst den Weg zu ihnen gefunden hat? Oder schlagen sie vielleicht den Sack und meinen den Esel? Bekämpfen sie die Kunst statt der Architektur, die ihnen fremd erscheint? Die beiden Bauten sind für Laien vielleicht gewöhnungsbedürftig, wie alles Neue, aber zweifellos sind sie ein hervorragender Beitrag zum zeitgenössischen Wohnungsbau. Es ist eine Architektur, die zwar aus der Vorstadt Leimbach noch keine Stadt macht, ihr auf dem Weg dorthin aber einen grossen Schritt weiterhilft.



#### Genosse Architekt

Dass sich Architekturbüros als Genossenschaft organisieren, ist sehr selten. Bei «Pool Architekten» ist das kein Zufall: Die Rechtsform soll Ausdruck für die ideellen Vorstellungen der Mitglieder sein, aber auch für die Art ihrer Zusammenarbeit. Die jungen Partner sind alle um die vierzig Jahre alt und haben sich Mitte der Neunzigerjahre aufgrund ihres gemeinsamen Interesses für die Stadt und ihre Belange zu einer informellen Gesprächsrunde gefunden. Sie wollten ihre Gedanken austauschen und andere zum Nachdenken über Städtebau und Architektur anregen.

Aus dieser Gruppe namens «Pool» entstand 1996 das Architekturbüro, das sich 1998 die Form einer Genossenschaft gab und das heute acht Partner und insgesamt rund zwanzig Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen hat. Schwerpunkte ihrer Arbeit sind der Wohnungsbau, kleine und grössere Umbauten, städtebaulich-planerische Projekte sowie Wettbewerbe für öffentliche Bauten. Die Arbeitsweise im Büro ist stark von Diskussion und Ideenaustausch geprägt. Die Architekten verstehen das nicht nur als Mittel, aus ihrem gemeinsamen «Brain-Pool» zu schöpfen, sondern auch als Instrument der Qualitätssicherung.

Aneige

# SPLEISS

## Die Baumeister mit Herz und Verstand



Neubau ■ Aussenisolation ■ Hinterlüftete Fassaden ■ Betonsanierung ■ Kundenmauer ■ Umbau

ROBERT SPLEISS AG BAUUNTERNEHMUNG ■ Mühlebachstrasse 164 ■ 8034 Zürich

Telefon 01 385 85 85 ■ Telefax 01 385 85 07 ■ [info@robert-spleiss.ch](mailto:info@robert-spleiss.ch) ■ [www.robert-spleiss.ch](http://www.robert-spleiss.ch)