

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 81 (2006)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Alte Substanz nutzen - Geld sparen  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107524>

### **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:** 25.12.2025

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



Baugenossenschaft Zentralstrasse mit weiteren Verdichtungsprojekten in Zürich Schwamendingen

## Alte Substanz nutzen – Geld sparen

Die Baugenossenschaft Zentralstrasse erstellt im Raum Unterfeld-/Wallisellenstrasse rund hundert grosszügige Wohnungen.

Ein Teil befindet sich in einem neuen Langbau an der Stelle früherer Reihenhäuser. Bei den übrigen Wohnungen nutzte man die Rohbaubsubstanz alter Mehrfamilienhäuser. Dadurch konnten beträchtliche Kosten eingespart werden.

Die alten Mehrfamilienhäuser an der Wallisellenstrasse verpackte man in eine hinterlüftete Eternitfassade. Dank einer zwei Meter tiefen neuen Raumschicht entstanden grosszügige Wohnungen. Ein aufgestocktes Attikageschoss sorgt für noch mehr Fläche. Rechts der vollendete Langbau Unterfeldstrasse.



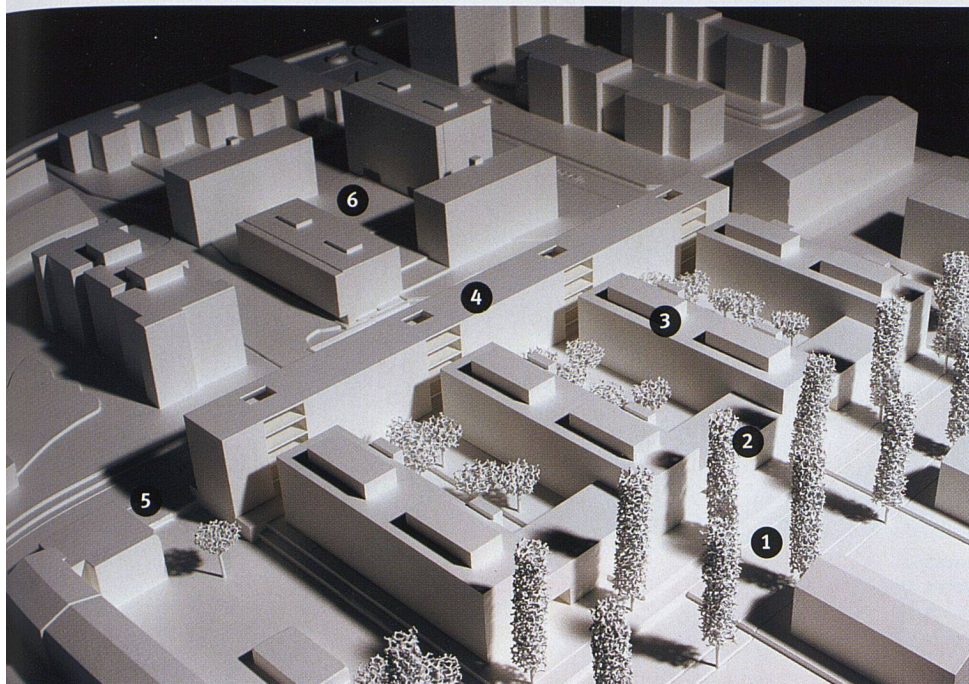
**VON RICHARD LIECHTI** ■ Links und rechts der Wallisellenstrasse in Zürich Schwamendingen, an der Grenze zu Oerlikon, reiht sich eine Genossenschaftssiedlung an die nächste. Die Erneuerung des teils stark veralteten Bestands ist hier seit Jahren in vollem Gange. Darüber hat *wohnen* verschiedentlich berichtet, sei es über die Ersatzbauten der Vitasana am Burriweg oder die neu eingepackten Blöcke der Baugenossenschaft Glattal an der Saatlen- und der Unterfeldstrasse. Gleich nebenan verwirklichte die Baugenossenschaft Zentralstrasse (BGZ) ein Projekt, das beispielhaft für die Nutzung von Verdichtungspotential ist: An

der Stelle von zwanzig einfachen Reihenhäusern erstellte sie die Siedlung Unterfeld III mit vier Mehrfamilienhäusern, die sechzig grosse Wohnungen bieten (vgl. *wohnen* 5/2004).

**MITTELWEG ZWISCHEN ERSATZ UND ERHALT.** Doch damit war die Erneuerung des Gebiets Unterfeld-/Wallisellenstrasse für die BGZ längst nicht abgeschlossen. Mit dem Rückbau von neun weiteren Reiheneinfamilienhäusern entlang der Unterfeldstrasse, gegenüber der Neubausiedlung Unterfeld III, wurde Raum geschaffen für einen neuen, 122 Meter langen Zeilenbau. Der fünfstöckige Baukörper um-

fasst vierzig Wohnungen. Er besitzt vier offene Erschliessungskerne mit grosszügigen, farblich ansprechend gestalteten Treppenhäusern. Eine Besonderheit des Wohnungsangebots sind die 16 m<sup>2</sup> grossen verglasten Loggien. Diese richten sich gegen die Wallisellenstrasse, wo die BGZ derzeit ein weiteres bemerkenswertes Projekt ausführt. Zwischen dem neuen Langbau und der Wallisellenstrasse befinden sich nämlich vier veraltete, dem Strassenlärm ausgesetzte Mehrfamilienhäuser aus den 40er-Jahren, die der Baugenossenschaft Zurlinden gehörten. Da die Zurlinden in diesem Stadtteil sonst





Modell des ganzen Ensembles der BGZ im Raum Unterfeld-/Wallisellenstrasse.

- 1 Wallisellenstrasse
- 2 Neuer Zwischenbau Wallisellenstrasse
- 3 Verdichtete Mehrfamilienhäuser
- 4 Neuer Langbau Unterfeldstrasse
- 5 Unterfeldstrasse
- 6 Siedlung Unterfeld III (2002)

keine Wohnungen besitzt, verkaufte sie die Liegenschaften der BGZ. Dies machte eine Arealüberbauung mit hoher Ausnutzung möglich, die man allerdings nicht ausschöpfte. Die BGZ wählte einen Mittelweg zwischen Ersatzneubau und Erhalt: Eine fachtechnische Untersuchung der Mehrfamilienhäuser zeigte nämlich, dass mit einem behutsamen Rückbau und dem sorgfältigen Auskernern eine intakte Rohbaubsubstanz im Wert von rund 2,5 Millionen Franken wieder genutzt werden konnte. Positive Nebeneffekte ergaben sich in Bezug auf die Umwelt. So musste viel weniger Bauschutt entsorgt werden, zahlreiche Lastwagenfahrten in die Deponien entfielen.

**NEUE RAUMSCHICHT.** Für den Lärmschutz gegen die Wallisellenstrasse sorgt ein neuer zweigeschossiger Zwischenbau, wo Ateliers, Büros oder Praxisräume untergebracht werden. Die Wohnungen in den Altbauten erhalten mit einer neuen, zwei Meter tiefen Raum-

schicht zeitgemässe Grundrisse und Flächen; bei den 4½-Zimmer-Wohnungen sind dies rund 100 m². Dank einem aufgesetzten eingeschossigen Leichtbau auf dem Dach können zudem 5½-Zimmer-Attikawohnungen mit 135 m² Fläche und 50-m²-Terrassen eingerichtet werden. Der Entscheid für die vorfabrizierte Holztafelbauweise fiel dabei einerseits zur Schonung der bestehenden Streifenfundamente und andererseits, um die Bauzeit zu verkürzen. Das erste Haus ist bereits umgebaut; bald werden 64 grosszügige, lärmgeschützte Wohnungen anstelle der 72 Kleinwohnungen zur Verfügung stehen.

Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser mit der erwähnten Raumschicht erwies sich gemäss Architekt Ulrich E. Isler allerdings als weitaus anspruchsvoller als angenommen. Dabei fielen vor allem die unerwarteten Materialwechsel zwischen Backstein, Beton, Hourdis- und Holzbalkendecken ins Gewicht. Bei den Fassaden wählte man eine vorge-



Der neue Langbau an der Unterfeldstrasse besitzt attraktive Treppenhäuser.

#### Aktive BGZ: Verdichtung auch am Herbstweg

Das grosse Verdichtungspotential, das durch die Revision der BZO im Raume Schwamendingen/Oerlikon entstanden ist, bewog die Baugenossenschaft Zentralstrasse, auch die Überbauung am Herbstweg einer Machbarkeits- und Unterhaltsstudie zu unterziehen. Diese Siedlung liegt in der Nähe des Autobahnabschnitts, der nun «eingehaust» werden kann (vgl. Seite 7), die Lärmbelastung der Überlandstrasse wird dagegen nicht ver-

schwinden. Gemäss Architekt Ulrich E. Isler ist das Verdichtungspotential am Herbstweg so gross, dass zwei zusätzliche Hochhäuser von je 72 Meter Höhe erstellt werden könnten, was aber aus städtebaulichen Gründen nicht zu verantworten sei.

Statt dessen werden in einer ersten Etappe drei Neubauten mit 48 Wohnungen und 11 Reihen-Atriumhäusern an der Überlandstrasse erstellt. Das Atrium wird nicht nur für viel Licht, sondern dank einer Glasüberdeckung auch für eine Verminderung des Flug-

lärms sorgen. Bezugsbereit sind die Wohnungen der Etappe Süd schon ab kommenden Frühjahr. Im nördlichen Teil erfolgt die Verdichtung in einer späteren Etappe. Geplant ist das Anfügen einer Raumschicht von vier Metern Tiefe und das Aufsetzen von zwei Geschossen bei fünf Mehrfamilienhäusern mit total 36 Wohnungen. Zusätzlich werden in zwei Neubauten 48 weitere Wohnungen realisiert.





Die 40er-Jahr-Altbauten vor der Erneuerung (mit bereits vollendetem Langbau Unterfeldstrasse) sowie erstes erweitertes und saniertes Haus.

hängte, hinterlüftete Lösung mit 16 Zentimetern Dämmung und Eternitabdeckung. Auf eine Zertifizierung nach Minergiestandard verzichtete die Genossenschaft, da sie keine kontrollierte Lüftung einbauen wollte und der Lärmschutz durch den neuen Zwischenbau

gewährleistet ist. Dank diesem entstehen grüne Hofräume, wo Kinder sicher spielen können. Einen Wermutstropfen gibt es für die Bewohner des neuen Langbaus, deren Wohnzimmer und Loggien teils sehr nah bei den Stirnseiten der Mehrfamilienhäuser liegen. Begrünte Fassaden sollen hier für eine optische Aufwertung sorgen.

**WETTBEWERB SPIELT.** Dank der Wiederverwendung des bestehenden Rohbaus und der Vermeidung von Kosten für Rückbau und Aushub erreichte die BGZ sehr günstige Mietzinse. So kosten die 4½-Zimmer-Wohnungen zwischen 1690 und 1845 Franken netto, die 5½-Zimmer-Attikawohnung 2565 Franken. Die 1919 gegründete BGZ ist eine Unternehmergenossenschaft, bei der die Mieter nicht Mitglieder

sind. Es gelten jedoch ähnliche Vermietungsrichtlinien wie bei den Mietergenossenschaften. Rund fünfzig Firmen aus dem Bau- und Bauzuliefergewerbe stellen das Anteil-scheinkapital.

Gemäss BGZ-Präsident Theo Schaub gibt man bei der Auftragsvergabe jedoch auch Auswärtigen eine Chance. Die Mitgliedbetriebe, die bei diesem Projekt rund 80 Prozent der Arbeiten ausführten, müssten sich dem Konkurrenzkampf stellen, wobei auch der Wettbewerb unter den Genossenschaftlern spiele. Andernfalls wären auch die Mietzinse nicht konkurrenzfähig, etwa im Vergleich mit den Hunderten von Neubauwohnungen im nahen Neu-Oerlikon. Und in der Tat kostet dort eine vergleichbare Wohnung vier- bis fünfhundert Franken mehr.



Blick in die Küche: zeitgemässer Komfort.

#### Baudaten

##### Bauträger:

Baugenossenschaft Zentralstrasse, Zürich

##### Architektur:

Isler Architekten AG, Winterthur

##### Unternehmen (Auswahl):

Batigroup AG (Baumeister Unterfeld)  
Robert Spleiss AG  
(Baumeister Wallisellenstrasse, Fassaden)  
Fensterfabrik Albisrieden AG  
(Fenster in Holz/Metall)  
Sada AG  
(Spenglerarbeiten/Bedachung, Sanitär, Lüftung)  
Zimmereigenossenschaft Zürich  
(Traggerippe, Holzbau)  
Baumann Hüppe AG (Sonnenschutz Unterfeld)  
Griesser AG (Sonnenschutz Wallisellenstrasse)  
B. Wietlisbach AG (Küchen Unterfeld)

Elibag (Küchen Wallisellenstrasse)  
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)  
Gipser & Malergenossenschaft (Gipserarbeiten)  
Berico AG (Metallbauarbeiten)  
Karl Wächter Ing. (Heizung)  
Lenzlinger Söhne AG (Bodenbeläge Holz)  
Schaub Maler AG (innere Oberflächen)

##### Umfang:

40 Wohnungen  
im Ersatzneubau Unterfeldstrasse  
64 Wohnungen  
in verdichteten MFH Wallisellenstrasse

##### Kosten:

12,4 Mio. CHF (Unterfeldstrasse)  
30,6 Mio. CHF (Wallisellenstrasse)  
3530 CHF/m² HNF (Unterfeldstrasse)  
3850 CHF/m² HNF (Wallisellenstrasse)

##### Mietzinsbeispiel:

4½-Zimmer-Wohnung: 1690–1845 CHF netto