

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 82 (2007)

**Heft:** 5

**Artikel:** Meilenstein im Wohnungsbau

**Autor:** Gadient, Hansjörg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107583>

#### **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:** 25.02.2026

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

Die ABZ erstellt 278 Wohnungen  
in der Siedlung Ruggächern in Zürich Affoltern

# Meilenstein im Wohnungsbau

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) setzt mit der Siedlung Ruggächern neue Massstäbe. Eine Architektur auf höchstem Niveau, ansprechende Aussenräume, neue Formen des Zusammenlebens, eine umsichtige Betreuung der neuen Bewohnerschaft sowie ein kluges Kunstprojekt machen aus der hochverdichteten Überbauung am Stadtrand einen lebenswerten Wohnort.





Trotz der grossen Fensteröffnungen und Loggien machen die Fassaden einen mural geschlossenen Eindruck.

**VON HANSJÖRG GADIENT** ■ «Also Affoltern todsicher nicht!», sagten sich Thomas Egger und seine Partnerin, als sie auf der Homepage der ABZ der geplanten Siedlung Ruggächern das erste Mal begegneten. Sie hatten sich für den Regina-Kägi-Hof in Zürich Oerlikon angemeldet, standen aber auf der langen Warteliste noch weit unten. Nach Oerlikon würden sie gerne ziehen, aber nach Affoltern? Affoltern ist ein nördliches Zürcher Aussenquartier ohne besondere Vor- oder Nachteile, für die meisten Innenstädter ein unbekannter Un-Ort. Heute leben Thomas Egger und seine Familie dort, und das nur, weil sie die neue Siedlung Ruggächern dorthin gelockt hat.

**AKADEMIKER UND BÄHNLER.** Kaum eingezogen, zählt der Neu-Affoltemer die Vorteile auf: zuerst die Backstein-Architektur, die ihn an seine Studienzeit in England erinnere, dann die Nähe zum Katzensee und zum Hürstholz, dem nahe gelegenen Wald. Die Verkehrsanbindung an die Stadt sei optimal, und der «Kulturbahnhof» gleich gegenüber den Neubauten sei die «Rote Fabrik» Affolterns mit Konzerten und Barbetrieb. Aber auch die Hausgemeinschaft und das genossenschaft-

liche Zusammenleben gefielen ihnen sehr. Sie seien hier eine Art «Start-Up», alle neu und alle daran interessiert, eine gute Nachbarschaft aufzubauen.

Es gab Befürchtungen, dass die neuen Siedlungen in Affoltern wegen der Stadtrandlage nur ein einseitiges, sozial schwaches Mietersegment anziehen würden und sich so die Gegend zu einem Problemquartier entwickeln könnte. Die ABZ legte deshalb von Anfang an Wert auf einen Wohnungsspiegel, der vor allem Familien ansprechen würde. Außerdem wurde darauf geachtet, dass eine gute Mischung bezüglich Einkommen und Herkunft entsteht, und zwar nicht nur auf die ganze Siedlung bezogen, sondern in jedem einzelnen Haus. Das ist gelungen. Der Ausländeranteil entspricht mit rund 28 Prozent knapp dem städtischen Durchschnitt, und vom Handwerker bis zur Dozentin findet sich die ganze soziale Palette. Die Wohnungen waren sehr begehrt. Trotz Belegungsvorschrift (Zimmerzahl minus 1 = Anzahl Bewohner) sind alle vermietet. Sicher tragen die Mietzinse, die dank des tiefen Hypothekarsatzes von drei Prozent zurzeit sehr günstig sind, dazu bei, aber es sind vor allem die hohen gestalterischen und sozialen Qualitäten, die das neue Quartier so attraktiv machen.

**JUNGE UND ALTE.** Die Idee, eine Hausgemeinschaft für Menschen in der Nach-Familienphase zu planen, sei in der ABZ aufgrund der demografischen Entwicklung entstanden. Die

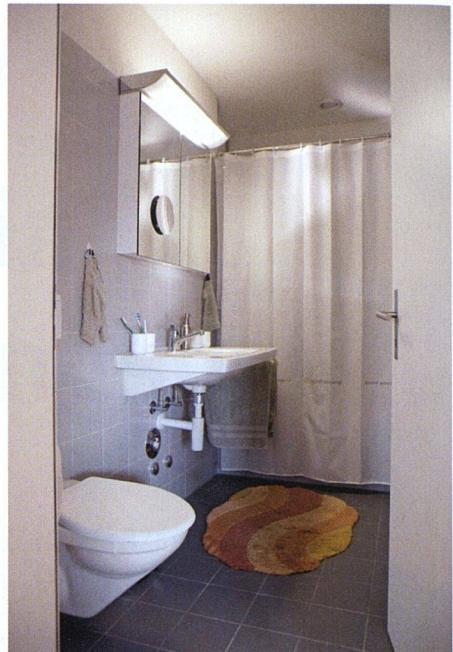
Die Siedlung Ruggächern besteht aus insgesamt 14 Bauten. Eine Vielzahl von abwechslungreichen Teilräumen, darunter Gärten und zwei eher städtische Plätze, laden zum Verweilen ein.

Genossenschaft möchte dazu beitragen, neue genossenschaftliche Wohnformen zu entwickeln, die kommenden Generation von älteren Menschen entsprechen, so die Verantwortliche für Öffentlichkeitsarbeit, Martina Ullmann. Unter dem Namen «Hausgemeinschaft 55+» wurde einer der Längsbauten speziell auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichtet, die eine Mischung aus Privatheit und Zusammenleben suchen. 34 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen sind über einen gemeinsamen Zugang, die Lobby mit Sitzecke, erschlossen. Im Erdgeschoss läuft ein Arkadengang über die gesamte Gebäudelänge und führt dort zu den verschiedenen besonderen Einrichtungen wie Gemeinschaftsräume mit Küche, Pflege- und Wellnessbereich, Bibliothek mit Internet-Ecke, Gästezimmer und so weiter.

Von diesem Angebot können die Bewohnerinnen und Bewohner nach Lust und Laune Gebrauch machen und dabei die Nachbarschaft pflegen oder sie können sich in ihre Privatwohnung zurückziehen. Mit wenigen Anpassungen wie beispielsweise bodenbündige Duschwannen sind diese Wohnungen für die Bedürfnisse älterer Menschen eingerichtet worden. Selbstverständlich sind alle Räume im Haus auch für Rollstühle zugänglich und durchgehend hindernisfrei. Ein wichtiger Punkt ist auch, dass die «Hausgemeinschaft 55+» an einem der belebten Siedlungsplätze vorgesehen wurde, so dass die Begegnung zwischen Alt und Jung erleichtert wird.



Zeitgemässer Komfort in Küche und Bad.



**STADT UND LAND.** Gemäss den Vorgaben des Quartierplans war eine Ausnützung von bis zu 1,3 möglich. Das Vaduzer Architekturbüro Baumschlager & Eberle hat diese Herausforderung angenommen und bravourös gemeistert. Das Büro untersucht seit längerer Zeit die Vereinbarkeit von Nachhaltigkeit und höchsten gestalterischen Ansprüchen im Wohnungsbau und leistet dabei Hervorragendes. Obschon man in der Siedlung die hohe Dichte spürt, nimmt man sie nicht nachteilig wahr. Das Ensemble wirkt grosszügig und grossstädtisch. Es erinnert an die sechs- bis achtgeschossigen Wohnsiedlungen in Norditalien oder England und öffnet so den Horizont des Schweizer Wohnungsbaus weit über die Landesgrenzen hinaus.

«Wir haben bei der Anordnung und der Gestaltung der Volumen im Ganzen äusserste Disziplin walten lassen und gleichzeitig versucht, durch Variieren Individualität herzustellen», so Sabrina Contratto, die Projektleiterin im Büro Baumschlager & Eberle. Für die Siedlung sollte eine Form gefunden werden, die sowohl städtisch wirkt als auch zur Landschaft hin offen bleibt. Zur Bahn und zur Hauptstrasse schirmen fünf Längsbauten das Ensemble ab. Im Innern sind neun Punkthäuser in diagonal leicht verschobenen Reihen gruppiert, so dass aus jeder Wohnung weite Blicke in die Landschaft möglich sind. Trotz derteilweise sehr geringen Gebäudeabständen entsteht so nirgends das Gefühl von Beengung.

**VOLUMEN UND ÖFFNUNG.** Für die Klarheit und Grosszügigkeit der Volumen ist die diszipli-

nierte Reduktion der Aussenhaut auf die Flucht der Backsteine sehr wichtig. Kein Bau teil, insbesondere kein Balkon und kein Vordach, ragt darüber hinaus. Sowohl die privaten Aussenräume als auch die Eingänge sind trotz ihrer sehr grosszügigen Dimensionen ganz ins Volumen integriert. So können sowohl die Baukörper als auch die Aussenräume ungestört wirken. Sie unternähmen immer die grössten Anstrengungen, um nachhaltige Fassaden zu realisieren, so Sabrina Contratto. In der Tat beruht ein grosser Teil der eleganten und gleichzeitig Geborgenheit vermittelnden Wirkung der Fassaden auf der Wahl von Backstein. Die Projektleiterin nennt den Eindruck «burgartig» und betont die Bedeutung der tiefen Fensterlaibungen. Sie vermitteln das Gefühl von massiver Hülle und tragen zum Schutz der Holzfenster vor Witterungseinflüssen bei.

Trotz der grossen Fensteröffnungen machen die Fassaden einen mural geschlossenen Eindruck. Das bewirken die geschlossenen Brüstungen der Loggien und die hohen Dachränder, aber auch das Zurücktreten der ver glasten Eingangstüren in die Arkaden. Für alle Fenster wurde nur ein Format verwendet; trotzdem wirken die Fassaden locker, weil die Fensteröffnungen innerhalb des Rasters verschoben sind und so jede Wohnung eine leicht andere Anordnung aufweist. Zudem sind die Fenster unterschiedlich ausgebildet. Einmal sind die unteren Teile fest verglast, und es braucht nur eine Querstange als Absturzsicherung. Bei den französischen Fenstern, die sich bis zum Boden öffnen lassen, sind als Brüstungselemente gelaserte Stahl-

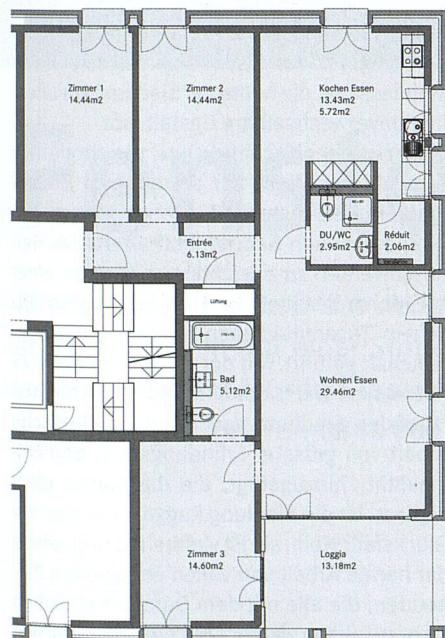
platten angebracht. Sie beleben mit dem organisch geformten Muster die rechteckige Strenge des Mauer verbandes.

**LOGGIA UND RÉDUIT.** Die Loggien ergänzen das Fassadenbild mit einem zweiten Öffnungsformat. Ihre Brüstungen sind gemauert, so dass die privaten Aussenräume Geborgenheit bieten. Die Erfahrung zeigt, dass Mieter auf ihren Balkonen nicht ausgestellt sein wollen und bei transparenten Brüstungen gerne eigene Sichtblenden anbringen. Die Loggien sind mit fast drei Metern Tiefe und 13 Quadratmetern Grundfläche ausserordentlich geräumig und bieten vielfältige Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten. Vor Regen und durch Glaswände vor den Nordwinden geschützt, sind sie echte Zimmer im Freien. Auch die Individualzimmer mit 14,4 und die Wohn-Esszimmer mit 43 Quadratmetern weisen Grössen auf, die auch nach längerer Zeit noch als geräumig angesehen werden dürfen. Den Architekten, aber auch der Genossenschaft war dies wichtig, um sicherzustellen, dass die Häuser auch langfristig gut genutzt werden können.

Bei den grösseren Wohnungen gibt es zwei Typen von Grundrissen. Der eine ist die bekannte Kombination von Wohnen, Essen und Kochen in einem Raum; der andere trennt das Wohnen räumlich durch einen Flur von der Wohnküche. Eine aus der Grundrissdisposition entstandene Besonderheit sind die Réduits der Wohnungen, die entweder an die Küche oder ans Entrée angrenzen, und von den Mietern sehr geschätzt werden. Entscheidend für den Eindruck von räumlicher Gross-

zügigkeit sind die durchgehend bis zum Boden reichenden Fenster und die lichte Raumhöhe von 2,51 Metern. Der Ausbaustandard entspricht den heutigen hohen Anforderungen, die auch an den genossenschaftlichen Wohnungsbau gestellt werden: hochwertige Einbauküchen mit Steinabdeckungen, Eichenholz-Parkettböden und weiss verputzte Wände. Hochwertiger als üblich sind die Holzfenster, der Minergie-Standard mit individuell steuerbarer Komfortlüftung und die allgemein sehr sorgfältige Detaillierung und Materialisierung der Bauten.

**FRANKEN UND RAPPEN.** Etwas vom Erstaunlichsten an der Siedlung Ruggächern ist das Verhältnis von Kosten und Leistung. Mit 3000 Franken pro Quadratmeter Nutzfläche liegt sie im Bereich der günstigen Neubauten. Was sie dafür bietet, ist überdurchschnittlich hochwertig. Verschiedene Gründe haben zu diesem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis geführt. Wichtig ist die Wahl von kompakten Volumen ohne Vor- und Rücksprünge, die sich nicht nur auf die Gestalt und auf die Energiebilanz günstig auswirkt, sondern vor allem auch auf die Erstellungskosten. Die Reduktion auf ein einziges Fensterformat und die Wiederholung immer gleicher Elemente auch bei anderen Planungsbereichen hat zu grossen Stückzahlen und damit zu einer erheblichen Kostensenkung geführt. Insgesamt herrschte ein rigoroses Kostenmanagement, das sowohl



Bei den grossen Wohnungen gibt es sowohl die Kombination von Wohnen, Essen und Kochen in einem Raum als auch vom Wohnzimmer abgetrennte Wohnküchen. Eine Besonderheit bilden die praktischen Réduits. Im Bild eine 4½-Zimmer-Wohnung mit gut 108 Quadratmetern Wohnfläche plus 13 Quadratmetern Loggia.

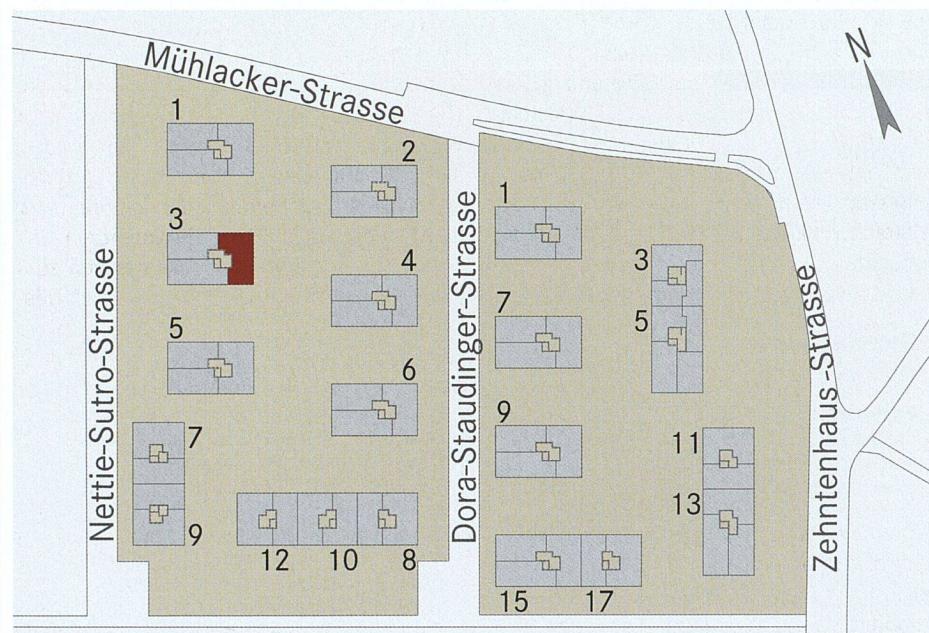
von der Totalunternehmerin Allreal als auch von der ABZ mit Verve verfolgt wurde. Nutzniessende sind jetzt die Mieterinnen und Mieter. Die Nettomietzinse sind heute – unter anderem dank des niedrigen Hypothekarzinses von drei Prozent – erstaunlich niedrig. Sie liegen für eine 4½-Zimmer-Wohnung bei 1586 bis 1852 Franken (plus ca. 160 Franken Nebenkosten).

**GÄRTEN UND PLÄTZE.** Sehr viel zum gelungenen Gesamteindruck trägt auch die Gestaltung des Aussenraumes bei. Vor allem die Geländemodulierung gliedert den Raum und schafft abwechslungsreiche Teilräume. Zusätzlich zur natürlichen Geländeneigung sind es zwei nur teilweise versenkte Tiefgaragen, deren Seiten angeböscht wurden, so dass über sie hinweg eine Wellenbewegung quer durch die Ganze Siedlung läuft. Die Vielzahl von Treppen und Rampen lädt zum Flanieren ein. Eine durchgehende Wiesen- und Rasenfläche bindet die Aussenräume zusammen. Darin eingelegt sind neun Heckengärten, in denen verschiedene Themen die Gestaltung bestimmen. So gibt es einen Duftgarten, ein Labyrinth, einen Lese- und einen Ruhegarten usw. Diese Themengärten sind nicht einzelnen Häusern zugeordnet, sondern stehen – durch Wege verbunden – allen Bewohnern der Siedlung gleichermaßen zur Verfügung. Zwischen die Baukörper sind Baumgruppen je einer Art gruppiert. Die Wahl unterschied-

licher Baumarten soll zur Individualisierung der Hofzonen führen. An einem Ort blühen dann im Frühling die Kirschen, an einem anderen färben sich im Herbst die Katsurabäume leuchtend gelb. Zwei eher städtische Plätze bilden Begegnungsorte in der Siedlung. Der eine ist ein Karree aus Krimlinden auf einem leicht angehobenen Kiespodest. Der andere ist ein faszinierendes Kunstwerk.

**CALLAS UND COCTEAU.** Der Zürcher Künstler Markus Weiss hat den Wettbewerb für diesen Platz mit einem künstlerisch und sozial überzeugenden Konzept gewonnen. Auf einem ebenfalls leicht angehobenen Sockel wird unter dem Titel «Place de Gaulle 2» die exakte Kopie eines Boule-Platzes in Südfrankreich gebaut. Es ist nicht irgendeiner, sondern der legendäre Platz von St. Paul-de-Vence, auf dem sich in den fünfziger und sechziger Jahren die damalige Prominenz zum Spiel traf: Greta Garbo, Pablo Picasso und all die anderen. In denselben Ausmassen, mit Steinen aus dem gleichen Steinbruch in Südfrankreich und mit den gleichen fünf Platanen, wird das vergangene Idyll nachgebaut. Und jeder Haushalt erhält beim Einzug in die Siedlung einen Satz Boule-Kugeln. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich dort beim ungezwungenen Spiel treffen und sich kennenlernen können.

Auf den Seitenwänden des Podestes sind die Namen einiger der vergangenen Berühmt-



Situationsplan der Siedlung Ruggächern.



Die Backsteinfassaden vermitteln Eleganz und gleichzeitig Geborgenheit.

Foto: Roger Frei

heiten im Beton eingelassen: La Callas, Jean Cocteau, Simone de Beauvoir . . . Allein ihr Klang lässt eine poetische Erinnerung an einen fernen Ort und eine vergangene Zeit entstehen. Mit dem Platz als möglichst exakt gebaute Kopie seines Vorbildes und mit dem Zusammenführen der Bewohner dort hat Markus Weiss eine zeitgemäss Mischung von Installation und sozialer Plastik geschaffen, die weit über das hinausreicht, was normaler-

weise unter «Kunst am Bau» verstanden wird.

**GLÜCK UND ERFOLG.** Am Anfang des ganzen Projektes stand die Absicht der Stadt, aus dem Neubaugebiet in Zürich Affoltern ein attraktives und hoch verdichtetes Wohngebiet zu machen. Die Totalunternehmerin Allreal machte sich neben seinen eigenen auch dieses Ziel zu eigen. Mit der Wahl eines hoch-

qualifizierten und erfahrenen Architekturbüros stellte er die Weichen für die Entwicklung eines Projektes auf höchstem Niveau. Als die ABZ als potentielle Eigentümerin dazu stiess, regte sie weitere Verbesserungen an. Die Dichte wurde von den maximal zulässigen 1,3 auf 1,25 etwas gesenkt und der Wohnungsspiegel in Richtung grösserer Wohnungen für Familien korrigiert. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen hellgrauen Betonfassade trat wegen der befürchteten Verschmutzung durch den Flugrost der Eisenbahn die rote Backsteinfassade, die heute der Siedlung vor allem ihre unverwechselbare Gestalt gibt.

Die Hausgemeinschaft «55+», die sorgfältige Auswahl der Mieter für die anderen Häuser und die verschiedenen Anstrengungen der ABZ, den neuen Genossenschaftern das Heimischwerden zu erleichtern, haben zu einer gut durchmischten und an nachbarschaftlichem Zusammenleben interessierten Mieterschaft geführt. Mit der «Place de Gaulle 2» hat Markus Weiss der ohnehin schon herausragenden Siedlung noch eine künstlerische Arbeit von grösster Erfindungskraft und Originalität hinzugefügt, die das Ganze ideal ergänzt. Ist die Siedlung Ruggächern also ein Glücksfall? Nein, sie ist vielmehr das Ergebnis der harten Arbeit von vielen engagierten Planenden, die alle mit dem Durchschnittlichen nicht zufrieden waren. Aber ein Glücksfall war das Zusammentreffen all dieser Kräfte an einem Ort, wo es nicht unbedingt zu erwarten war, wo es aber umso fruchtbarer wurde. So wurde aus dem überzeugten «Also Affoltern todsicher nicht» ehrliche Begeisterung für einen Meilenstein im Schweizer Wohnungsbau.

#### Baudaten

**Bauträger:**  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

**Architekten:**  
Baumschlager & Eberle, Vaduz

**Totalunternehmung:**  
Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

**Weitere Planer (Auswahl):**  
Planpartner AG, Zürich (Bauherrenberater)  
Wolfseher & Partner AG, Zürich  
(Qualitätsbeauftragter)  
ACS Partner AG, Zürich (Bauingenieur)  
R + B Engineering AG, Zürich (Elektroingenieur)  
Datacomnet GmbH, Wettingen (Elektroingenieur)  
Leimgruber Fischer Schaub AG, Ennetbaden  
(HLKS-Ingenieur)  
Bauphysik Meier AG, Dällikon  
(Bauphysik/Bauakustik)  
Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
(Landschaftsarchitekt Vorprojekt)  
Blau und Gelb, Rapperswil  
(Landschaftsarchitekt Ausführungsplanung)  
Markus Weiss, Zürich (Künstler)

**Unternehmen (Auswahl):**  
Baltensberger AG (Baumeister)  
Schenker Storen AG (Storen/Markisen)  
Hälg & Co. AG (Heizung, Lüftung)  
Enecolo AG (Planung Solaranlage)  
G. Kull AG, Lunor (Wäschetrockner)  
V-Zug AG (Waschmaschinen/Tumbler)  
B. Wettlisbach AG (Küchen)  
ThyssenKrupp Aufzüge AG (Aufzüge)  
Velopa AG (Veloaufhängung)  
Lenzlinger Söhne AG (Bodenbeläge Holz)  
Sross Ga-La-Bau AG (Umgebung)

**Umfang:**  
278 Wohnungen, 19 Separatzimmer,  
28 Ateliers, 24 Bastelräume, 22 Lagerräume,  
2 Gemeinschaftsräume, 1 Kinderkrippe,  
210 Parkplätze in Tiefgarage

**Mietzinsbeispiele:**  
3½-Zimmer-Wohnung:  
1159 bis 1643 CHF (+ ca. 140 CHF NK)  
4½-Zimmer-Wohnung:  
1586 bis 1852 CHF (+ ca. 160 CHF NK)

**Baukosten:**  
93 Mio. CHF total  
3000 CHF/m<sup>2</sup> HNF