Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 11

Artikel: Schöner wohnen für Genossenschaftler

Autor: Krucker, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107630

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: 03.12.2025

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

Strassenbahner erstellen Ersatzneubausiedlung in Zürich Wollishofen

Schöner wohnen für Genossenschafter

In zwei Etappen baut die Baugenossenschaft der Strassenbahner am Rande des städtischen Siedlungsgebiets in Zürich Wollishofen 80 grosszügige Wohnungen. Sie setzt an dieser attraktiven Lage mit teilweiser Seesicht bewusst auf ein höheres Segment.

Die dreiteiligen Gebäude formen sich zu unterschiedlichen Bildern.

Grosszügigkeit im Innern: Blick in den Wohn-/Ess- und Erschliessungsbereich.

Fotos: Roger Frei

Von Daniel Krucker ■ Die Zeiten, als bei der Baugenossenschaft der Strassenbahner überwiegend Trämler wohnten, sind längst vorbei. Aus privater Initiative entstanden, ist die 1926 gegründete Baugenossenschaft heute mit über 800 Wohnungen zu einem wichtigen Anbieter von Wohnraum in der Stadt Zürich geworden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum gleichnamigen Naherholungsgebiet im Quartier Wollishofen liegt die Siedlung Entlisberg 4 aus den 1930er- und 1960er-Jahren. Es sind typische Bauten der beiden Epochen mit den bekannten bautechnischen Nachteilen: kleinräumige Wohnungen, schlechte Grundrisse und ein Schallschutz, der diese Bezeichnung kaum verdient.

Teilrückbau erhält günstigen Wohnraum. Für einen Teil dieser Siedlung lag bereits vor langer Zeit schon einmal ein Ersatzneubauprojekt auf dem Tisch, wie der Geschäftsführer der Genossenschaft, Paul Thoma, erklärt. Dieses musste aber wegen des grossen Widerstandes der Mitglieder wieder begraben werden. Die Strassenbahner gehören wohl zu den ersten Genossenschaften, die erfahren haben, wie wichtig eine tadellose Kommunikation mit den eigenen Mitgliedern ist.
Eine erneute Kostenerhebung im Zusammenhang mit der Sanierung der Siedlung brachte den Vorstand wiederum zum Ergebnis, dass ein Rückbau die beste Lösung sei. Das Gremium fällte dann aber den strategischen Entscheid, nur einen Teil der Siedlung zu ersetzen und den anderen umfassend zu sanieren. Ein kluger Entscheid, wie Paul Thoma begründet. Die Genossenschaft habe dadurch nämlich vielen langjährigen Mitgliedern, die kein Interesse an einer Wohnung im Neubau hatten, wiederum eine ähnliche Wohnung anbieten können. Und das zu einem nach wie vor preiswerten Mietzins.

Gartenstadtcharakter beibehalten. Weil die Genossenschaft auf eigenem Land baute, musste sie keinen Wettbewerb durchführen und beauftragte ein Büro ihrer Wahl mit der Ausarbeitung eines Projektes. An der entscheidenden Generalversammlung stimmten die Mitglieder dem Ersatzneubau praktisch einstimmig zu. Anders sah es vor dem Baukollegium der Stadt aus, dem Arealüberbauungen vorgelegt werden müssen. Paul Thoma erinnert sich, dass dieses hochkarätig zusammengesetzte Gremium wenig Begeisterung zeigte, wobei die Gründe dafür nie ganz klar wurden. Einen vielleicht hilfreichen Wettbewerb wollten die Strassenbahner aber dennoch nicht durchführen. Sie gingen mit einem anderen Architekturbüro wieder zurück an den Start. «Die zweite Präsentation war ein voller Erfolg», erinnert sich Paul Thoma. Die letzte Hürde war also genommen.
Das Quartier Entlisberg ist stark von der Gartenstadtidee des Engländers Robert Owen bestimmt, nach dem sogar eine Strasse benannt ist. Die Architekten Margrit Althammer und René Hochuli versuchten darum, die Baukörper möglichst harmonisch in die bestehende, organisch gewachsene Umgebung einzubetten. Knackpunkt war, die geforderte erhöhte Ausnutzung zu erreichen, ohne dass die Bauten als störendes Element wahrgenommen würden. Die Architekten lösten diese Aufgabe laut René Hochuli, indem sie die Gebäudevolumen geschickt anordneten und ▶

Situation der fünf neuen Baukörper der Siedlung Entlisberg 4. Im Vordergrund die belassenen Altbauten.

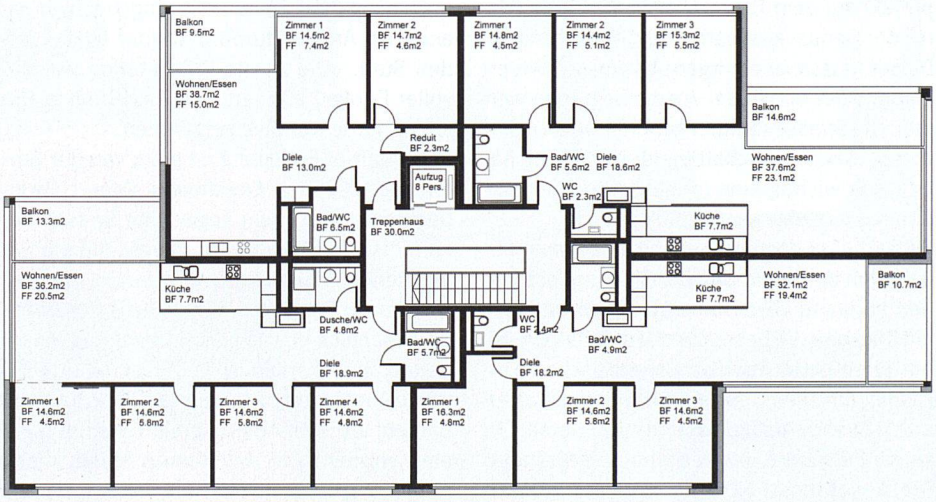
gliederten. In der Tat wirken die dreiteiligen Baukörper zwischen den Altbauten nicht übermässig wuchtig und offenbaren ihr Volumen erst im Inneren. Dank der versetzten Anordnung entsteht kein versperrtes Gesamtbild, und ein Durchblick ist von allen Seiten möglich.

Hoher Standard hat seinen Preis. Grosszügigkeit war eine der zentralen Anforderungen der Genossenschaft an die Planung. Es sollten moderne und luftige Wohnungen mit hohem Komfort entstehen. Nach Aussage von Paul Thoma strebte die Genossenschaft bewusst ein höherpreisiges Projekt an, weil «solche Wohnungen ein echtes Bedürfnis sind, auch von einem Teil unserer bestehenden Mitglieder». Die Vermietung bereitete denn auch keine Probleme. Belegungsvorschriften gab es keine, doch erhielten Familien den Vorzug.

Dass ein teureres Projekt bei einer Genossenschaft auch Kritik hervorruft, akzeptiert Paul Thoma, kontert aber mit dem Hinweis, dass die Genossenschaft nach wie vor ein sehr grosses Angebot an günstigem Wohnraum biete.

Ein Blick in die Wohnungen der Siedlung Entlisberg 4 zeigt, dass es sich hier tatsächlich nicht um Durchschnitt handelt. Althammer Hochuli Architekten versuchten, auf den klassischen Korridor zu verzichten. Dadurch ist mit dem Erschliessungs-, Wohn- und Essraum ein zusammenhängendes Raumgebilde entstanden, das Grösse und Weite nicht nur vortäuscht. Die drei- oder vierteiligen Garderobenkästen und Einbauschränke im Eingangsbereich bieten genug Platz für Schuhe, Jacken und Mäntel. René Hochuli sieht in der Ökonomie der äusseren Erschliessungselemente den Hauptgrund, warum letztlich mehr Raum für die Wohnungen zur Verfügung stand. So seien die Treppenkerne in der Planung auf minimalen Platzverbrauch angelegt worden, was sich auf die Wohnungsgrundflächen positiv auswirke.

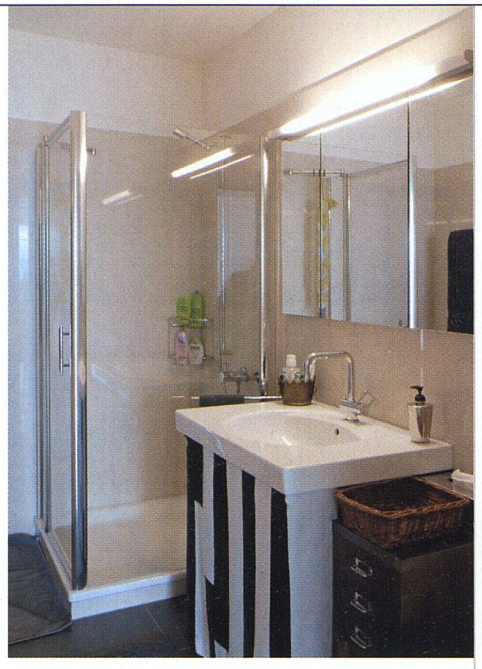
Bei der Ausstattung fällt der hochwertige Langriemenparkett (10 cm breit, Eiche) auf, der genauso edel und elegant wirkt wie der Holzboden in den Loggien. In allen Zimmern gibt es Multimediasteckdosen oder die Möglichkeit, diese nachzurüsten. Die grossformatigen, geschosshohen Schiebefenster zu den Terrassen mit Panoramablick über den Zürichsee erinnern an den Eigentumsmarkt. Dass die Schreinerküchen keine Massenware sind, zeigt sich in kleinen, aber überaus praktischen Finessen. Diese und weitere Extras schlagen sich natürlich auf die Mietzinse nieder: So ist keine der 4½-Zimmer-Wohnungen (115 m² Nettowohnfläche) unter 2000 Franken netto zu haben, obwohl auf eigenem Land gebaut und dieses mit einem sehr tiefen Quadratmeterpreis bewertet wurde.



Grundriss des Normalgeschosses.

Wärme aus 225 Metern Tiefe. Baugenossenschaften gelten generell als umsichtige Bauträger, wenn es um die Wahl des Energiekonzeptes geht. Im Fall des Ersatzneubaus Entlisberg 4 entschieden sich die Strassenbahner für eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden. Die sechs Stahlrohrsonden pro Haus wurden in 225 Meter Tiefe getrieben und liefern saubere Energie für die ganze Siedlung. Diese nachhaltige Technik kann allerdings nur dort angewandt werden, wo die kantonalen Erdwärmekarten eine Bohrung überhaupt zulassen. Heikel wird es vor allem dann, wenn Grundwasser oder Tunnel in der Nähe sind. Für Daniel Müller, Heizungsplaner bei Lehmann + Hug, gehört die Erdsonde klar zu den zukunftsweisenden Wärmelieferanten, weil das System keine Emissionen verur-

Diese 4½-Zimmer-Wohnung verfügt über eine abgeschlossene Wohnküche.



Blick ins Bad mit dem in der Wand integrierten Spiegelschrank.

Loggien sind länger nutzbar als Balkone. Im Entlisberg ist zusätzlich eine Seite verglast.

Die grosszügigen privaten Aussenräume prägen das Bild.

sacht und deshalb ausgesprochen umweltfreundlich arbeitet. Noch einen Schritt weiter kann gehen, wer die Herkunft des Stroms für die Wärmepumpe selber bestimmt und mit dem lokalen Elektrizitätswerk einen entsprechenden Vertrag abschliesst.

Die Gebäudehülle besteht aus einem Kompaktdämmsystem (20 cm) mit mineralischem Fassadenputz und Besenstrichabrieb. Nach Aussage von René Hochuli zeichnet sich die Siedlung durch eine hohe Energieeffizienz aus und würde problemlos das Minergielabel erhalten, fehlte nicht die kontrollierte Wohnungslüftung. Der Genossenschaft war dies aber zu riskant, weil sie noch keine Erfahrungen sammeln konnte und vielfach auch negative Stimmen vernommen hat. Ein kleinerer Neubau in der Nähe der Stammsiedlung wird aber nun nach den Minergieregeln erstellt und soll als Erfahrungsobjekt dienen. Für René Hochuli stellte sich die Frage nach einer kontrollierten Lüftung ebenfalls nicht, weil es im Quartier wenig Lärmimmissionen gibt. Sie sollte seiner Meinung nach dort gezielt eingesetzt werden, wo sie beispielsweise wegen der Verkehrslage ein wirkliches Plus bedeutet.

Ruhig wohnen dank Autobahnüberdeckung. Wer zu Fuss von der stark befahrenen Albisstrasse Richtung Entlisbergquartier einbiegt, nimmt vor allem die zunehmende Ruhe wahr. Das war nicht immer so. Die nahe A3 sorgte während Jahren für konstanten Lärm, bis mit der 2002 vollendeten Autobahnüberdeckung ruhigere Zeiten einsetzten – mit deren Planung hatte auch das Ersatzneubauprojekt neuen Schwung erhalten. Die ▶

Jedes Gebäudevolumen trägt eine andere Herbstfarbe.

wiedergewonnene Wohnqualität sollte sich auch in der Aussenraumgestaltung der neuen Siedlung widerspiegeln. Projektleiter Thomas Kolb vom Landschaftsarchitekturbüro Kuhn + Truninger erklärt, dass man versucht habe, den Aussenraum der Siedlung am fliessenden Grünraum der Nachbarsiedlungen zu orientieren. Wegen der Etappierung ist heute noch nicht viel zu sehen. Rasenflächen, Blumenwiesen, überblickbare Strauchbepflanzungen und frei angeordnete kleine Einzelbäume sollen dann für viel Grün sorgen.

Bemerkenswerte Akzente sind aber schon zu sehen: So dienen beispielsweise die Rauchentlüftungsöffnungen der Tiefgarage als Sitzgelegenheiten, und die integrierten Glasbausteine bringen zudem Tageslicht in die Garage. In einem gewissen Sinn ebenfalls Teil der Aussenraumgestaltung ist das Farbkonzept der dreiteiligen, ineinandergreifenden Gebäudevolumen, das vom Winterthurer Künstler Thomas Rutherfoord stammt. Er wählte für jedes Teilvolumen eine eigene Farbe, die gleichzeitig von Haus zu Haus variiert. Das kräftige Orange und die beiden blassen Hellblau und Hellgrau nehmen das Thema «Zürich-Herbst» auf, wobei das Orange für das Laub und die Blasstöne für die Farben des Nebels stehen.

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft der Strassenbahner, Zürich

Architektur:
Althammer Hochuli Architekten AG, Zürich

Baumanagement:
Wanner + Fankhauser AG, Zürich

Weitere Planer:
Lehmann + Hug AG, Zürich (HLKS)
Schüpbach Engineering AG, Zürich (HLKS)
Kuhn + Truninger, Zürcher (Landschaftsarchitekt)
Thomas Rutherfoord, Winterthur (Farbkonzept)

Unternehmen (Auswahl):
Robert Spleiss AG (Baumeisterarbeiten)
Zimmereigenossenschaft Zürich (Holzbau)
Erne AG (Fenster, Aussentüren)
Griesser AG (Sonnenschutz)
Karl Waechter (Heizungs- und Sanitäranlagen)
Kone (Schweiz) AG (Aufzugsanlagen)
Gipser- und Malergenossenschaft Zürich (Gipserarbeiten)
Berico AG (Metallbauarbeiten)
AG Walter Kasper (Elektroanlagen)
Walter Bochsler AG (Küchen/Schreinerarbeiten)
AEZ (Bauabdichtungen und Spenglerarbeiten)
Lunor G. Kull AG (Schutzräume/Einrichtungen)
Renggli AG (Bodenbeläge aus Holz)
Kurt Schmucki GmbH (Keramische Beläge)
Klaus Baumberger AG (Innere Malerarbeiten)
Matter Gartenbau (Umgebungsarbeiten)

Umfang:
5 Häuser, 80 Wohnungen
(1. Etappe 2007: 47 Wohnungen,
2. Etappe 2009: 33 Wohnungen),
11 Hobbyräume, Tiefgarage

Baukosten (BKP 1–5):
42 Mio. CHF
3680 CHF pro m² HNF

Mietzinsbeispiele:
4½-Zimmer-Wohnung (115 m²):
2050–2600 CHF (Attika) plus 215 bzw. 250 CHF Nebenkosten
5½-Zimmer-Wohnung (135 m²):
2350–2850 CHF (Attika) plus 248 bzw. 272 CHF Nebenkosten

Anzeige

Mitmachen und gewinnen.

Wie Sie Alba® Gipsbausysteme intelligent im Wohnbau einsetzen, erfahren Sie jetzt in unserer neuen Planungsbroschüre mit interaktiver CD-ROM. An der HAUSBAU+ENERGIE MESSE erhalten Sie Ihr kostenloses Exemplar und gewinnen mit etwas Glück bei unserem Wettbewerb eine Reise nach Alba – dem Traumziel für Geniesser der weissen Trüffel.

Mit Alba® nach Alba:
www.rigips.ch

Rigips

Rigips AG, Gewerbepark, Postfach, 5506 Mägenwil, Tel. 062 887 44 44, Fax 062 887 44 45

A Saint-Gobain Company