

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Baugenossenschaft Sonnengarten ersetzt Stammsiedlung in Zürich  
Albisrieden : Mut zur Mächtigkeit  
**Autor:** Omoregie, Rebecca  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-348980>

### **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:** 15.01.2026

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

Baugenossenschaft Sonnengarten ersetzt Stammsiedlung in Zürich Albisrieden

# Mut zur Mächtigkeit

Stolz wie eine Burg thront der Ersatzneubau Triemli der Baugenossenschaft Sonnengarten in Zürich am Üetliberghang. Die beiden mächtigen Baukörper bieten nicht nur Fernsicht, sondern lassen auch Raum für einen parkartigen Innenhof. Ein Konzept, das ein Umdenken erforderte.

Von Rebecca Omoregie

«Doch, der Massstab ist schon gut so.» Architekt Bruno Krucker tritt einen Schritt zurück und kneift prüfend die Augen zusammen. Während wir um die neue Siedlung Triemli der Baugenossenschaft Sonnengarten spazieren, erklärt er, weshalb die beiden zweihundert Meter langen Baukörper gar nicht so mächtig wirken, wie sie sind. Der Trick: Die Gebäude sind mehrfach geknickt und in verschiedenen Höhenabstufungen in den Hang gelegt – dadurch sieht der Betrachter sie gar nie in ihrer ganzen Länge. Und weil die Baukörper nicht parallel zur Strasse verlaufen, sondern vor- und zurückspringen, lassen sie den alten Bäumen, die stehenbleiben durften, ihren Raum. Auch über die Gestaltung der Fassaden machte sich das Architekturbüro von

Ballmoos und Krucker viele Gedanken. «Solch grosse Häuser darf man nicht billig und banal bauen», betont Bruno Krucker. Die Architekten wählten eine Sichtbetonfassade, die mit feinen Rillen und einer verwischten Färbung eine interessante Struktur und eine leicht unregelmässige Patina erhielt. Zusammen mit den ungleichen Zwischenräumen und leicht hervorspringenden Balkonen und Brüstungen entsteht so ein Relief, das je nach Distanz und Lichteinfall anders aussieht. Dadurch wirkt die Fassade nicht zu flächig, sondern wie aus einzelnen Teilen zusammengesetzt.

## Chance für Verdichtung

Gegen zweihundert Wohnungen fassen die zwei mäandrierenden Baukörper, fast fünf-

zig Prozent mehr als zuvor. Vor sechs Jahren standen hier noch Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 144 Wohneinheiten – und mit den bekannten Nachteilen von Nachkriegsbauten. Nicht nur waren die Gebäude nach über sechzig Jahren stark sanierungsbedürftig, sondern sie entsprachen mit ihren kleinräumigen Grundrissen auch nicht mehr den Bedürfnissen. In den ursprünglich als Familienwohnungen konzipierten Dreizimmerwohnungen lebten kleine Wohngemeinschaften oder betagte Menschen, die zum Teil noch zu den «Ureinwohnern» der 1944 erbauten Stammsiedlung gehörten. Diese störten sich nicht an den Defiziten der Altbauten – nur an den winzigen Balkonen. Mit ihrem Wunsch nach grösseren Balkonen brachten die Mieter

Fotos: Georg Aerni

Die beiden mehrfach geknickten Baukörper lassen einen grosszügigen, parkartigen Innenhof frei.







Dank einer leicht verwischten Färbung, einer gerillten Struktur und Vor- und Rücksprüngen wirkt die Fassade des 200 Meter langen Gebäudes nicht zu flächig.



Die dunklen Zementböden im Südhaus passen zu den edlen, anthrazitfarbenen Stahlküchen.



Das nördliche Haus ist mit Parkettböden ausgestattet.

einen langen Prozess ins Rollen. Denn für die Baugenossenschaft Sonnengarten war es mit Balkonanbauten nicht getan. Eigentlich wünschte sich der Vorstand, an dieser zentralen und gut erschlossenen Lage wieder mehr Familienwohnungen anbieten zu können. Er liess vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner eine Studie erarbeiten, die verschiedene Szenarien prüfte, von der minimalen Renovation bis zu Anbauten und Wohnungszusammenlegungen. Diese Varianten hätten zwar zu grösseren Wohneinheiten geführt, wären aber sehr kostspielig ausgefallen. Und sie hätten ein anderes Problem nicht gelöst: Die ursprünglich am Stadtrand im Grünen gelegene Siedlung litt unter dem immer höheren Verkehrsaufkommen der Triemli- und der Birmensdorferstrasse.

Abgesehen davon ist das 18000 Quadratmeter grosse Areal in Zürich Albisrieden allerdings attraktiv gelegen: Es steht in unmittelbarer Nähe des Stadtspitals Triemli und einer ÖV-Schleife mit mehreren Tram- und Buslinien. Und auf der anderen Seite grenzt es an einen kleinen Grünzug mit Bächlein, an weitere durchgrünte Gartensiedlungsbebauungen und an das Naherholungsgebiet des Üetlibergs. An solchen Lagen, findet Architekt Bruno Krucker, müsse man im Sinne der Nachhaltigkeit dichter

bauen. Für die Baugenossenschaft Sonnengarten, erklärt Genossenschaftspräsident Urs Erni, sei das Verdichten auf eigenem Land eine Möglichkeit zu wachsen. In die Agglomeration auszuweichen, wie andere Baugenossenschaften dies seit Jahren tun, könne sich die Sonnengarten nicht vorstellen.

#### Neue Dimensionen

Die Genossenschaft schlug ihren Mitgliedern also vor, die Stammsiedlung am Triemli zu ersetzen, und erhielt grünes Licht für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Sie liess Vorschläge entwickeln, wie sich auf dem Grundstück mindestens 170 und vor allem zeitgemässere Wohneinheiten unterbringen liessen. Keine leichte Aufgabe auf dem städtebaulich anspruchsvollen, stark geneigten Grundstück. Einige Teams versuchten, mit Zeilenbauten das ursprüngliche Bebauungsmuster zu übernehmen. «Doch das funktionierte gar nicht», erinnert sich Urs Erni. «Das ergab schlechte Zwischenräume und Grundrisse – und löste auch das Lärmproblem nicht.» Es brauchte einen anderen Ansatz oder, wie es die Wettbewerbsjury formulierte, neue Massstäbe und Geometrien.

Genau dies bot der Vorschlag des Büros von Ballmoos Krucker Architekten, mit

einem Plus, das die Jury einstimmig begeisterte: Die Architekten entschieden sich für eine eigentlich ortsfremde Randbebauung, die dafür einen grosszügigen, parkartigen Innenhof freigibt. Dieser nimmt nicht nur die ursprüngliche Idee des Stadtgartens wieder auf, sondern schafft auch eine halb-öffentliche Grünfläche, die dem Gemeinschaftsgedanken der Genossenschaft entspricht. Ein diagonalen Fussweg durch den Park hindurch vernetzt die Siedlung mit dem umliegenden Quartier und bietet so auch den übrigen Quartierbewohnern eine direkte Verbindung zur Tramstation.

#### Kritische Stimmen

Der Park ist terrassenartig abgestuft und bildet so unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen Stimmungen. Noch grünen erst einzelne zarte Pflänzchen. Denn bis vor kurzem gähnte ein tiefes Loch mitten im Hof. Die Anordnung der Gebäude kam einem Projekt der Elektrizitätswerke Zürich entgegen: Während die grossen Baukörper hochgezogen wurden, nutzte das EWZ den Innenhof für eine Tiefengeothermiebohrung (siehe *wohnen* 6/2009). Hätte die Testbohrung genug Tiefenwärme zutage gefördert, hätte damit nicht nur die Überbauung der Baugenossenschaft, sondern auch das Stadtspital Triemli beheizt werden können.





In der geknickten Gebäudeform ergeben sich vielfältige Grundrisse. Sämtliche Wohnungen weisen durchgehende Wohn-Ess-Räume auf.

Es stellte sich aber heraus, dass die Wärme lediglich für die Beheizung der Genossenschaftssiedlung reicht, und auch dies nur teilweise. Die Restwärme liefern nun 28 erd-nahe Wärmesonden, bei Spitzenlasten springt eine Erdgasheizung ein. Gemäss Contractingvertrag liefert das EWZ der Siedlung auf jeden Fall mindestens siebenzig Prozent Energie aus erneuerbaren Quellen. Eine ökologische Bauweise war der Genossenschaft ein Anliegen: Die Bauten sind im Minergiestandard errichtet.

Die Geothermiebohrung allerdings spielte den Gegnern des Projekts in die Hände. Just als das 3000 Meter tiefe Loch gebohrt war, machten sie Fotos. Diese zeigen, vom freigelegten Tiefgaragengeschoss bis ins siebte Stockwerk, eine zehn Meter hohe Betonwand. Und verdeutlichen so die Ängste, die ein Projekt dieser Dimensionen auslöst. Denn der grosszügige Innenhof hat seinen Preis: Die an den Rand des Areals gesetzten Baukörper sind dafür umso imposanter. «Dazu mussten wir den Mut haben», bestätigt Urs Erni. Er findet aber: «Eine neue Siedlung erfordert nun einmal ein Umdenken.» Und Bruno Krucker meint lakonisch: «Wir hätten wohl noch zwei Stockwerke höher bauen können und die Leute nicht mehr erschreckt.» Überraschenderweise konzentrierte sich der Widerstand gegen das Bau-

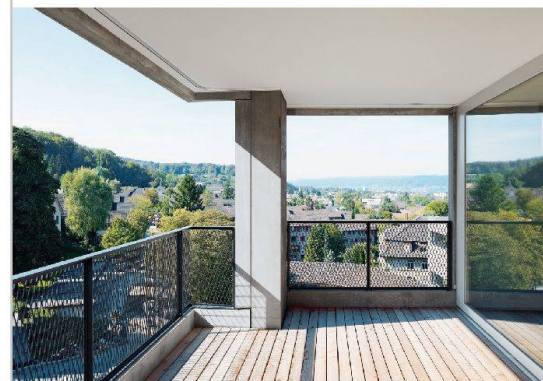
projekt vor allem auf das angrenzende Triemliquartier. Innerhalb der Genossenschaft und im direkt betroffenen Quartier Albisrieden sei das Bauvorhaben unbestritten gewesen, sagt Geschäftsführer Georges Tobler: «Natürlich hört man hie und da kritische Stimmen. Den neuen Mieterinnen und Mietern, die eingezogen sind, gefällt es aber sehr gut hier!»

#### Kluger Mix

Zur neuen Mieterschaft gehören auch über zwanzig Parteien aus der alten Siedlung. Insbesondere ältere Paare, erzählt der Geschäftsführer, hätten die Chance genutzt, in eine altersgerechte Kleinwohnung zu ziehen. Die übrigen Mieterinnen und Mieter aus den Altbauten konnte die Genossenschaft alle umsiedeln. Denn zum Glück besitzt sie in Albisrieden fünfhundert weitere Wohnungen aus derselben Epoche. Mit den Neubauten hat sie nun ihr Ziel, wieder mehr Familien anzulocken, erreicht. Die grössten Wohnungen mit fünfeinhalb Zimmern allerdings, räumt Georges Tobler ein, gingen als letzte über den Tisch. Mit 2550 Franken netto haben diese nun einmal ihren Preis, bieten dafür aber auch rund 130 Quadratmeter Wohnfläche. Beliebt waren dafür die Wohnungen, die dank den Knicks spezielle Grundrisse mit fünfeckigen Wohnzimmern



In manchen Wohnungen konnte das Bad an die Fassade gesetzt werden und profitiert so von der Sicht über die Stadt.

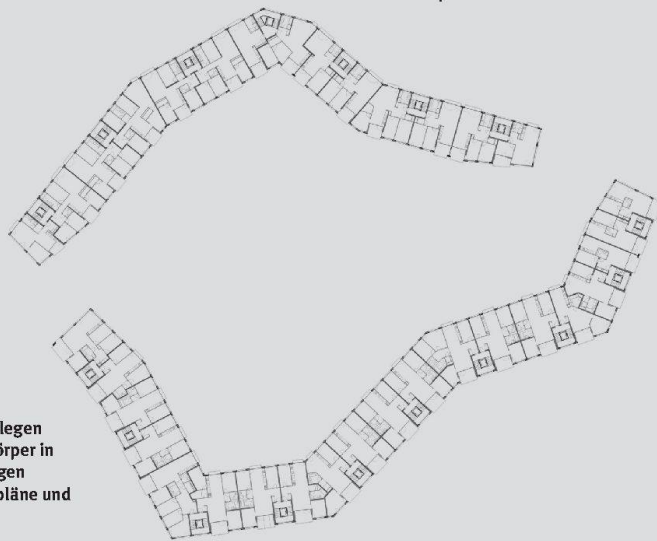


Zu jeder Wohnung gehört eine geräumige Loggia mit Holzrostboden; auch im Erdgeschoss. Die Grasflächen im Park sind öffentlich zugänglich.

aufweisen. Überraschenderweise waren auch die kleineren Einheiten begehrt. «Dabei hatte ich zunächst Angst», erinnert sich Urs Erni, «wir hätten zu viele 2½-Zimmer-Wohnungen geplant.» Schliesslich ist es sechs Jahre her, dass die Genossenschaft den Wohnungsmix festlegte.

Neben 192 Wohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern beherbergt die neue Überbauung auch eine PflEGewohnung mit neun Plätzen und einen Kinderhort. Der Neubau bot ausserdem Gelegenheit, mit einer Tiefgara-





Mit Knicken und Abstufungen legen sich die beiden mächtigen Baukörper in den Hang und um den grosszügigen Innenhof (siehe auch Situationspläne und Grundrisse auf S. 26 bis 29).

ge das Parkierungsproblem im Quartier zu lösen. Überzeugt haben auch die Grundrisse des Vorschlags von Ballmoos Krucker Architekten (siehe auch Seite 26 bis 29). Mit drei verschiedenen Grundrissstypen reagieren die Architekten auf die unterschiedlichen Situationen gegen die beiden Strassen hin. Die Schlafräume liegen jeweils an der ruhigen Hofseite, sämtliche Wohnungen sind aber sowohl zum Ütliberhang als auch zur Sonne und Aussicht über die Stadt ausgerichtet. Dieses «Durchwohnen» schafft grosse, zweiseitig orientierte Wohn-Ess-Räume.

#### Hochwertiger Ausbau


Detailfragen bezüglich Innenausbau, erinnert sich Bruno Krucker, konnten jeweils sehr rasch entschieden werden. Dass kein Generalunternehmer involviert war und sie direkt mit der Baukommission verhandeln konnten, schätzten die Architekten sehr: «Für uns war das die schönste Baustelle, die wir je hatten!» Während die Baugenossenschaft in eine nachhaltige Fassade investierte, sparte sie dafür dort, wo es möglich war. Zum Beispiel mit unverputzten Treppenhäusern und Betondecken. Zum coolen Industrie-Look tragen auch die Fliesmörtelbeläge im Südhaus bei. Ursprünglich plante die Genossenschaft in beiden Häusern solche zementösen Böden. Die Aufteilung der Zementfugen in den versetzten Wohnungen stellte sich aber als sehr aufwändig heraus. Deshalb ist das nördliche Haus nun mit Parkett ausgestattet, worüber die Genos-

senschaft aufgrund erster Mieterückmeldungen nicht unfroh ist: Denn die leicht aufgerauten Zementböden haben sich als «Sockenkiller» herausgestellt.

Nicht gespart wurde in Küche und Bad: Die Genossenschaft leistete sich hochwertige Stahlküchen mit durchgehender Chromstahlabdeckung, Glasrückwand und Induktionsherden. Die Bäder und Duschen sind mit Steinzeugmosaik ausgekleidet. Wohnungseigene Waschmaschinen und Trockner gehören zwar nicht zum Standard, in nahezu allen Wohnungen sind aber die entsprechenden Anschlüsse eingebaut. Um späteren Service zu vereinfachen, handelte die Genossenschaft für die Mieterinnen und Mieter gleich eine attraktive Geräteofferte aus. Eine Geste, die Urs Erni heute fast bedauert. Denn die Mehrheit der Mietparteien machte von dem Angebot Gebrauch. Dabei sind die Häuser mit modernsten Waschküchen mit Trocknern, Entfeuchtern und Trocknungsräumen ausgestattet.

#### Ein bisschen Champs-Élysées

Eigentlich wollte der Vorstand möglichst allen Mietern den gleichen Standard anbieten. Auf luxuriöse Attika- und auf Gartenwohnungen verzichtete er deshalb bewusst. Schliesslich sollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner ja in ihrem gemeinsamen Park treffen. Damit die neuen Genossenschaftsmitglieder auch wirklich zu einer Gemeinschaft zusammenwachsen, organisierte die Genossenschaft bereits vor dem

Bezug Kennenlernetreffen. Neu steht den Mieterinnen und Mietern auch ein grosszügiger Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Der ehemals für Anlässe genutzte kleine Pavillon am Rand der Siedlung soll künftig als Café dienen. Vom Treppenhaus im siebten Stock sieht man auf das funkelnde neue Kupferdach des alten Pavillons herab. Und auf das Triemli-Rondell, von dem aus sich der Verkehr die Birmensdorferstrasse hinunter- und hinaufschlingt. «Das sieht ja fast aus wie die Champs-Élysées», meint Georges Tobler lachend. Das hat etwas. Eine majestätische Grandeur jedenfalls strahlt die neue Adresse am Triemli aus. 

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

##### Architektur:

Von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

##### Bauleitung/Kostenplanung:

GMS Partner AG, Zürich

##### Unternehmen (Auswahl):

Marti AG (Baumeister)  
ID Group AG (Heizung/Sanitär)  
Sada AG (Heizungsanlagen/Sanitäranlagen)  
e-therm ag Tiefbohrungen (Erdsondenbohrung)  
G. Baumgartner AG (Fenster)  
Ernst Schweizer AG (Fenster/Türen aus Stahl)  
Forster Küchen AG (Küchen)  
Lenzlinger Söhne AG (Parkettarbeiten)  
Walo Bertschinger AG (zementöse Gussbeläge)  
Schaub Maler AG/Agosti AG (Malerarbeiten)  
Gartenbau Genossenschaft Zürich GGZ (Gartenarbeiten)  
Velopa AG (Veloständer)  
Lift AG (Aufzüge)  
Storama AG (Sonnenschutz)  
Krüger + Co. AG (Bauaustrocknung)

##### Umfang:

192 Wohnungen, Pflegewohnung, Hort, Ateliers, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage

##### Baukosten (BKP 1-5):

82,565 Mio CHF total  
3503 CHF/m<sup>2</sup> HNF

##### Mietzinsbeispiele

2½-Zimmer-Wohnung (65–76 m<sup>2</sup>):  
1300 CHF plus 180 CHF NK  
4½-Zimmer-Wohnung (104–116 m<sup>2</sup>):  
2100 CHF plus 210 CHF NK  
5½-Zimmer-Wohnung (127–138 m<sup>2</sup>):  
2550 CHF plus 220 CHF NK

Anzeige

# ROHRMAX®

**Verstopfte Abläufe...  
Überschwemmung?**

**24h-Service**  
0848 852 856  
www.rohrmax.ch

**...ich komme immer!**  
Vorbeugen, auch  
beim Rohr!

**Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV-Untersuchung • Inliner-Rohrsanierung • kostenlose Vorsorge-Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung**

