

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	88 (2013)
<b>Heft:</b>	11: Farbe
<b>Artikel:</b>	Baugenossenschaft Birmensdorf vor dritter Etappe bei Siedlungsersatz : flexible Langzeitplanung
<b>Autor:</b>	Krucker, Daniel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-390637">https://doi.org/10.5169/seals-390637</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:** 31.12.2025

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

Baugenossenschaft Brunnenhof vor dritter Etappe bei Siedlungsersatz

# FLEXIBLE LANGZEITPLANUNG



Bilder: Bruno Helbling

In mehreren Etappen ersetzt die Baugenossenschaft Brunnenhof in Zürich rund 500 Wohnungen. Der Entscheid, sämtliche Wohnungen über einen Zeitraum von zwanzig Jahren abzubrechen und ein ganzes Quartier neu zu planen, ist einzigartig. Vor der dritten Etappe stellt sich aber die Frage: Hat ein Projekt so lange Bestand?

Von Daniel Krucker

**D**reizehn Jahre ist es her, seit der Vorstand der Baugenossenschaft Brunnenhof erste Überlegungen zur Weiterentwicklung der Stammsiedlung mit damals 539 Wohnungen anstellt. Das kleine Quartier liegt unterhalb der Wehntalerstrasse im Zürcher Kreis 6, an der Grenze zu Affoltern. Nach einer sorgfältigen Strategieentwicklung stimmten die Mitglieder

**Ein neues Quartier wächst heran:  
Siedlung Brunnenpark.**

dem Plan zu, die Siedlung etappenweise zu ersetzen. 2008 konnte mit der Fertigstellung von 62 Wohnungen ein gelungener Auftakt gefeiert werden (vgl. *Wohnen* 5/2009).

#### **Keinem Modetrend folgen**

Im vergangenen Jahr ist die zweite Etappe mit weiteren 92 Einheiten abgeschlossen worden. Bald beginnt der Rückbau für die dritte Etappe. Dann wird der Architekturwettbewerb bereits zehn Jahre zurückliegen. Bis das letzte Punkthaus im Innern des Areals fertiggestellt ist, wird nochmals viel Zeit verstreichen. Die Frage drängt sich auf, ob man Architektur so weit vorausplanen kann. Reto Visini vom Zürcher Büro Fischer Visini, das den Architekturwettbewerb seinerzeit gewonnen hat, kennt diese Problematik. Bei der Ausarbeitung des Projekts habe man viel Sorgfalt darauf verwendet, eine Architekturnsprache zu finden, deren Qualität lange gültig ist.

Bewusst habe man sich beispielsweise bei den Fassaden für einen warmen Ton entschieden, weil kräftige Farben nicht nur mehr polarisierten, sondern oft einem Modetrend folgten. Beständigkeit lautet das Zauberwort. Das bauliche Konzept werde zudem eine dauerhafte Antwort auf die ganz unterschiedliche Umgebung im Quartier geben, ist der Architekt überzeugt. Ob die für den Schluss geplanten Punkthäuser im Siedlungskern dereinst neu interpretiert werden, stehe allerdings noch in den Sternen.

### **Wohnungstypen steuerbar**

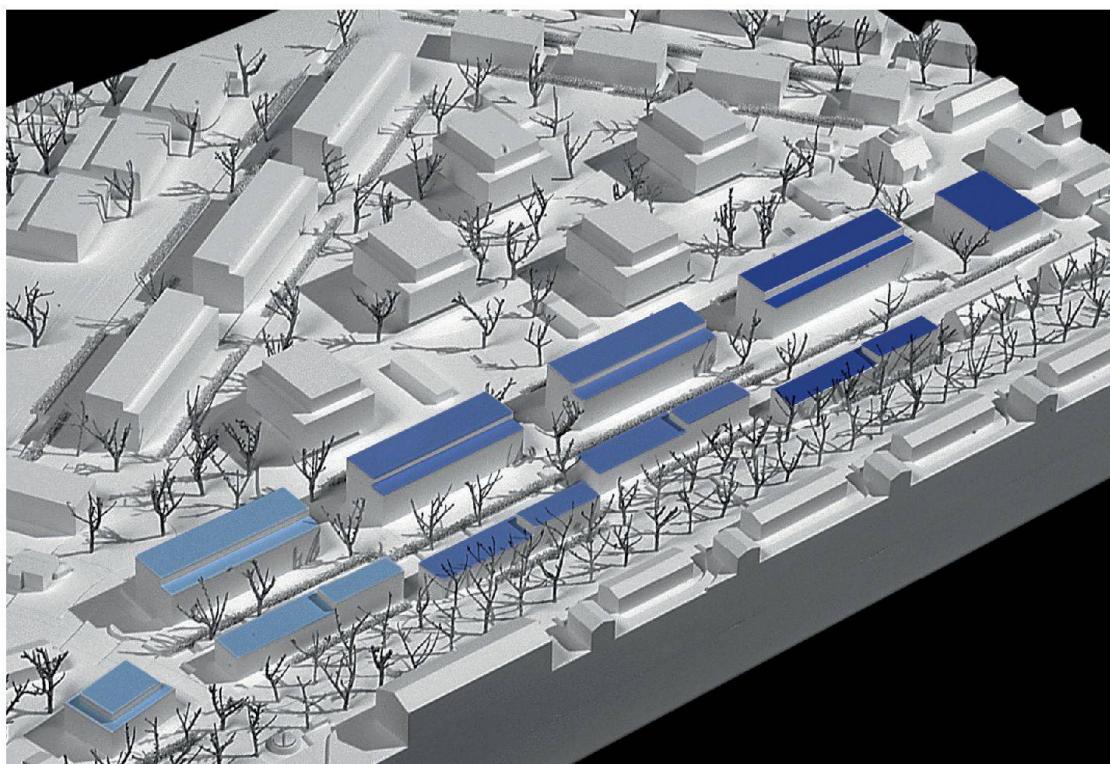
Daneben mussten Fischer Visini Architekten dauerhafte Konzepte für die Aufteilung im Gebäudeinnern finden. Auch hier ging es darum, nicht nur momentane Bedürfnisse zu befriedigen. Die Lösung waren Wohnungen, die die gesamte Gebäudetiefe ausnutzen. Das habe den Vorteil, dass die Grundrisse sich in der Breitenentwicklung je nach Bedürfnis einer Handorgel gleich öffnen und schliessen lassen. Das bedeutet, dass bei jeder Etappe neu bestimmt werden kann, ob mehr kleine oder grosse Wohnungen entstehen sollen. Von dieser Flexibilität profitierte die Genossenschaft schon bei der zweiten Etappe, wo sie verhältnismässig mehr kleine Einheiten erstellte als bei der ersten.

Damals sei die klassische Familienwohnung gefragt gewesen. Doch hätten auch viele ältere

Mitglieder Interesse an einem Umzug in den Neubau angemeldet, erklärt René Meier, Geschäftsleiter der Baugenossenschaft Brunnenhof. In der ersten Bauphase fehlte jedoch das entsprechende Angebot. Mit der zweiten Etappe konnte dies nun korrigiert werden. Gleichzeitig kann das Konsumverhalten innerhalb weniger Jahre ändern. Noch nicht lange ist es her, dass allenthalben grosse Familienwohnungen gefordert wurden. Inzwischen ist die Nachfrage nach bescheideneren Viereinhalfzimmerwohnungen mit rund hundert Quadratmetern Fläche zurückgekehrt. «Die Leute haben eben bemerkt, dass jedes zusätzliche Zimmer und jeder zusätzliche Quadratmeter kostet», sagt René Meier. Hier biete das flexible Grundrisskonzept grosse Vorteile.

### **Mieter wollen nicht warten**

Wer die besondere Qualität der Siedlung Brunnenpark erleben will, muss sich noch etwas gedulden. Diese wird nämlich im weitläufigen Außenraum liegen. Von vornherein stand fest, dass nicht die maximale Ausnützung Priorität habe, sondern der Erhalt der Qualität des Außenraums. Darauf reagierte das Architekturbüro mit einem Bebauungskonzept, das nur 50 bis 60 Prozent der maximalen Ausnützung in Anspruch nimmt. Man habe sich der Massstäblichkeit der zum Teil noch kleinteiligen Umgebung angepasst, erklärt Reto Visini. Es werde weite Sichtbezüge geben und viel Frei-



**Modell der Gesamt-siedlung Brunnenpark mit Etappen 1 (2008, hellblau), 2 (2012, blau) und 3 (Baubeginn 2014, dunkelblau). Ganz am Schluss werden die Punkthäuser mit dem grosszügigen Außenraum im Siedlungskern entstehen.**



raum mit kleinen Wegen und Strässchen, wo sich Kinder gefahrlos aufhalten können. «Es soll eine Oase in der Stadt werden», bekräftigt der Architekt. Ähnlich äussert sich René Meier: «Der Aussenraum wird dereinst das Herzstück der Siedlung.»

Einige Mieter wollten nicht so lange warten. Sie gründeten eine Initiativgruppe und überzeugten die Genossenschaft, schon heute eine Infrastruktur für Kinder und gemeinsame Treffpunkte zu schaffen. Zusammen mit einer Landschaftsarchitektin brachten sie Wünsche und Ideen zu Papier. Im Wesentlichen ging es um einen Sandkasten, einen Treppunkt mit Schachspiel und eine Pumpstation, deren Wasser in einem kleinen Bach abfließt. Dafür bewilligte die Genossenschaft zusätzlich 400 000 Franken. Sie zeigt damit, dass es ihr ernst ist mit einem lebendigen, vielfältigen

und qualitativ hochstehenden Aussenraum. Mitsprache, Mitbestimmung und Mieterzufriedenheit seien für die Genossenschaft Brunnenhof nicht bloss schöne Worte, erklärt René Meier. Das koste manchmal eben etwas Geld. Geld, das aber gut investiert sei.

### Problematische Lüftung

Sämtliche Wohnungen der ersten beiden Etappen waren schnell vergeben. Das erstaunt wenig, wenn man die für Stadtsürcher Neubauten recht moderaten Mietzinsen betrachtet (siehe Kasten). Doch auch dieses Niveau stellt für viele Menschen eine zu grosse finanzielle Hürde dar. Darum sind etwa 30 Prozent aller 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen subventioniert und je nach Grösse um 290 bis 426 Franken pro Monat ermässigt. Schon bei der ersten Etappe war ein ähnlich hoher Anteil der Wohnungen durch Stadt und Kanton gefördert worden.

Die Unterschiede zwischen den beiden Bauetappen liegen nur in Details. Bessere Gläser und eine leichte Verstärkung der Isolation zum Beispiel erfüllen die weiter erhöhten Vorgaben an die Energieeffizienz. Daneben gibt es ganz simple praktische Anpassungen wie die tiefer gehängten Wäscheleinen im Tockenraum, die jedoch in einem Haus mit vielen älteren Menschen sinnvoll sind. Ein Ärgernis konnte noch nicht beseitigt werden. Viele Mieter klagen während der kalten Jahreszeit über zu trockene Luft in den Wohnungen. Schuld daran ist die kontrollierte Lüftung. In einzelnen Wohnungen wurde schon eine relative Luftfeuchtigkeit von 20 Prozent und weniger gemessen. Im Winter stehen deshalb zahlreiche Luftbefeuchter im Einsatz. Die Genossenschaft will nun unabhängige Experten aus verschiedenen Disziplinen

## BAUDATEN

**Bauträgerin:**  
Baugenossenschaft Brunnenhof, Zürich

**Architektur:**  
Fischer Visini Architekten, Zürich

**Generalunternehmung:**  
Argon Generalunternehmung AG, Zürich

**Umgebungsgestaltung:**  
Katja Albiez Landschaftsarchitektin, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
Ernst Schweizer AG (Fenster in Metall)  
Fenster Bünter AG (Fenster in Holz-Metall)  
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)  
Ammann + Schmid AG (Heizungsanlage)  
AFG Küchen AG (Küchen)  
Otis AG (Aufzüge)  
V-Zug AG (Küchenapparate, Kühlgeräte)

### Umfang zweite Etappe:

4 MFH, 92 Wohnungen, 4 Atelierwohnungen,  
4 Lofts (Kinderkrippen)  
87 Parkplätze in Einstellhalle, 13 Besucher-  
parkplätze (außen)

### Baukosten (BKP 1–5):

40,1 Mio. CHF total  
3780 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnungen (81–90 m <sup>2</sup> )
1590–1717 CHF plus 126–137 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnungen (108–112 m <sup>2</sup> )
1890–2016 CHF plus 159–170 CHF NK
5 ½-Zimmer-Wohnungen (122–125 m <sup>2</sup> )
2084–2430 CHF plus 181 CHF NK

einladen, um die Thematik vertieft zu diskutieren. Man hofft, auf diese Weise Lösungsansätze zu definieren, die in den nächsten Etappen zur Anwendung kommen könnten.

#### **GU-Vertrag mit Einflussnahme**

Neubauten im bestehenden Siedlungsraum erforderten von allen Beteiligten besondere Denkarbeit und Sorgfalt, betont Architekt Reto Visini. Auch für René Meier ist ein überlegtes Vorgehen wichtig. Der Brunnenhof-Geschäftsleiter würde bei grösseren Projekten empfehlen, eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen. «Und auf jeden Fall einen guten und erfahrenen Bauherrenbegleiter wählen», schiebt er gleich nach. Einflussnahme auf die Auftragsvergabe war der Genossenschaft ebenfalls wichtig. Sie hat den GU-Vertrag darum entsprechend ergänzen lassen. Viele unnötige Diskussionen und viel Arbeit habe man zudem dank einem detaillierten Baubeschrieb vermeiden können. «So haben wir das erhalten, was wir wollten», erklärt René Meier. ■



Dank einer Bewohnerinitiative kam unter anderem die beliebte Wasserpumpstation für die Kinder zustande.

ANZEIGEN



#### **Langzeitplanung? Nachhaltige Entwicklung? Gesamtsanierung? Ersatzneubau? Verdichten? Wohnen im Alter? Neue Wohnformen?**

**Wir beraten Baugenossenschaften, erstellen Entwicklungsstrategien und organisieren Projektwettbewerbe, Studienaufträge und Kompaktwettbewerbe in hoher Qualität.**

planzeit GmbH Rosengartenstrasse 1 8037 Zürich Telefon 044 201 37 70 [www.planzeit.ch](http://www.planzeit.ch)

#### **Wir organisieren Architekturwettbewerbe und Planerwahlverfahren für Wohnbaugenossenschaften**

Zum Beispiel: Pro Familia Altdorf / GBZ 2 Zürich / Wogeno Zürich / Pro Churwalden / Brunnenhof Zürich / Stiftung Hadlaub Zürich. Wir sind bekannt für reelle Konditionen und sind vertraut mit den Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbau und der genossenschaftlichen Organisation.

WohnBauBüro AG • Beratungen, Projektleitungen und Architektur Uster/Zürich. Kontakt: Dieter Hanhart, Dipl. Architekt SIA/SWB dieter.hanhart@wohnbaubuero.ch | [www.wohnbaubuero.ch](http://www.wohnbaubuero.ch)

# WohnBauBüro

## Clevere Systembauten



**velopa**  
*swiss parking solutions*

Funktional und optisch überzeugende Konstruktionen und lichtdurchlässige Dachmaterialien liegen bei Überdachungssystemen im Trend.

Die Produktlinien von Velopa repräsentieren herausragende Qualität, Zukunftsoffenheit und damit besten Investitionsschutz. Die modulare Bauweise erlaubt es, fast alle beliebigen Kundenwünsche präzise zu erfüllen.

Ihr servicestarker Partner:  
**parken** ■ **überdachen** ■ **absperren**  
Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach  
+ 41 (0)56 417 94 00, [marketing@velopa.ch](mailto:marketing@velopa.ch)  
[www.velopa.ch](http://www.velopa.ch)