

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Hoher Wohnkomfort trotz wirtschaftlicher Optimierung

**Autor:** Hartmann, Stefan

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-594254>

#### **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:** 13.01.2026

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

SAW erstellt Alterssiedlung Köschenrütli in Zürich Seebach

# HOHER WOHNKOMFORT TROTZ WIRTSCHAFTLICHER OPTIMIERUNG

Bilder: Dominique Marc Wehrli / SAW



Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) hat die Siedlung Köschenrütli mit neunzig Wohnungen und zwei Demenz-Wohngruppen erstellt. Das Interesse der Mieter war vor allem bei den Kleinwohnungen gross. Gebaut wurde nach den rigiden Vorgaben der Wohnbauförderung.

Von Stefan Hartmann

**I**m Jahr 2007 schrieb die Stadt Zürich einen offenen Architekturwettbewerb für ein Altersheim mit 126 Einzelzimmern im Weiler Köschenrütli an der nordöstlichen Peripherie des Quartiers Seebach aus. Das Siegerprojekt des Architekturbüros Bob Gysin + Partner (BGP) sah eine S-förmige Anlage mit zwei grossen Baukörpern vor. Das 41-Millionen-Vorhaben hatte praktisch Baureife erreicht, als es der Stadtrat 2008 aus finanziellen Gründen sistierte. Er übergab das Projekt der Stiftung Alters-

**Die Siedlung Köschenrütli besteht aus zwei S-förmigen Bauten.**

wohnungen der Stadt Zürich (SAW). Diese beauftragte Bob Gysin + Partner AG, das ursprüngliche Bauvorhaben des Altersheims in ein Neubauprojekt für Alterswohnungen zu überführen.

## Ein Dorfplatz zum Verweilen

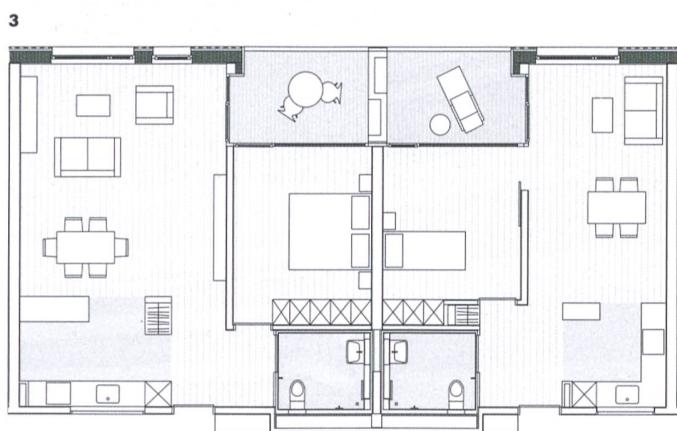
Das neue SAW-Projekt konnte 2010 vorgelegt werden. Es sah innerhalb der zwei ursprünglichen Baukörper insgesamt 90 Wohnungen mit zwei bis dreieinhalb Zimmern sowie zwei Pflegewohngruppen der Pflegezentren der Stadt Zürich für 22 Demenzpatienten vor. Dies eröffnet die Möglichkeit, dass eine an Demenz erkrankte Person im Haus bleiben kann und vom Partner – quasi in «Pantoffeldistanz» – besucht werden kann.

Die beiden Gebäudekörper, deren hinterlüftete Fassaden mit Faserzementplatten verklei-



1–2 Hoher Wohnkomfort: Blick in verschiedene Wohnungstypen.

3 Grundrisse zweier Typen von 2-Zimmer-Wohnungen.



det sind, fügen sich optisch sehr gut in die Umgebung ein. Die Anlage nimmt die Richtungen der umgebenden Bebauungsstrukturen auf, vermittelt aber zugleich zwischen Stadt- und Landschaftsraum. Die Anbindung an den ÖV ist optimal; die Haltestelle der 75er-Buslinie liegt fünfzig Schritte von den Eingängen der beiden Häuser entfernt. Die grosszügige Grünanlage, die mit einem rollstuhlgängigen Gehweg erschlossen ist, umfasst viel Magerwiesenfläche mit Zierkirschenbäumen; an den Rändern wurden Nussbäume gepflanzt. Das Herzstück bildet der bekiste «Dorfplatz» zwischen den beiden Eingangsbereichen. Hier sind reichliche Sitzgelegenheiten vorhanden; neun Linden spenden Schatten. Ein Ort, der zum Verweilen einlädt.

#### Durchdachte Erschliessung

Die meisten Köschenrüti-Bewohner stammen aus der Umgebung und dem Quartier Seebach. Viele von ihnen sind auch mit siebzig, achtzig Jahren noch fit und munter. In den Veloabstellhallen stehen zahlreiche Fahrräder, was zeigt, dass man hier aktiv unterwegs ist, sei es zum Einkaufen oder ins nahe Erholungsgebiet Kat-

zensee. Beide Häuser verfügen in den Erdgeschossen je über eine eigene Waschküche. Der Gemeinschaftsraum und ein schön gestaltetes Wohlfühlbad befinden sich im Haus A.

Dem Besucher werden die grosszügigen Eingangsbereiche auffallen. Ein sorgfältiges Farbkonzept – es stammt vom Architekturbüro selbst – setzt frische Akzente in Korridoren und Treppenhäusern, was den Eindruck des kalten Betons auflockert. Die runden Beleuchtungskörper an den Korridordecken werden über Bewegungsmelder vom Schlafmodus blitzschnell zu voller Leuchtkraft gebracht. Zusätzlich weisen einige der Korridore transparent durchscheinende Oberlichter aus Glaskacheln auf. Aufs Zielpublikum zugeschnitten sind die kleinen Sitz- beziehungsweise Abstellgelegenheiten neben jeder Wohnungstüre.

#### Rigide Vorgaben der Wohnbauförderung

Der überarbeitete Entwurf von BGP fußt auf der Volumetrie und den strukturellen Vorgaben des Vorgängerprojekts. Daraus erklären sich auch die über zehn verschiedenen Wohnungsgrundrisse. Zudem war der SAW-Bau nach den rigiden Vorgaben der Wohnbauförderung zu

#### BAUDATEN

**Bauträgerin:**  
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

**Architektur:**  
Bob Gysin + Partner AG, Architekten ETH SIA BSA, Zürich

**Landschaftsplaner:**  
raderschallpartner AG, Meilen

**Bauleitung:**  
b+p Baurealisation AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
Jäggi+Häfer AG (Baumeister)  
G. Baumgartner AG (Fenster)  
Preisig AG (Sanitär)  
Schenker Stores AG (Stores)  
Herzog Küchen AG (Küchen)  
Kone (Schweiz) AG (Aufzüge)  
Merker AG (Waschmaschinen/  
Tumbler)

**Umfang:**  
90 Wohnungen (2 bis 3 1/2 Zimmer),  
2 Pflegewohnguppen für an Demenz Erkrankte mit total 22 Betten, 27 Autoabstellplätze

**Baukosten (BKP 1–5):**  
31,3 Mio. CHF total  
4940 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinse:**  
Siehe Separatkosten



planen. «Die Wohnbauförderung ist ein zentraler Eckstein bei jedem SAW-Projekt», erklärt Peter Kessinger, Bereichsleiter Bau bei der SAW. So beträgt die Mindestgröße einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung 45 Quadratmeter, was der Mindestvorgabe der Wohnbauförderung entspricht. Gleichzeitig darf die Wohnung den maximalen Erstellungspreis-Anteil nicht übersteigen.

«Wir mussten uns überlegen, wie und wo wir ökonomisch optimieren konnten», erklärt Architekt Franz Aeschbach von BGP. «Wir schafften dies durch Verwendung vorfabrizierter Nasszellen und Fassadenelemente, aber auch durch die reduzierte Materialisierung wie unverputzte Decken oder Hartsteinholzbodenbelag – ohne Einbusse beim Komfort.» Auf diese Weise konnte Bauzeit und Geld gespart werden. Gleichzeitig war es ein erklärtes Ziel, die Fläche pro Person und den Ressourcenbedarf energetisch und ökologisch zu optimieren. Mit dem Minergie-Eco-Standard ist zudem eine schadstofffreie Raumluft gewährleistet.

#### Keine Einbusse an Komfort

Positiv sei, so ergänzt Franz Aeschbach, dass viele Mietinteressenten sich nach Besichtigung der Musterwohnung für die kleinere 2-Zimmer-Wohnung (45 m<sup>2</sup>) entschlossen hätten statt des grösseren, ursprünglich reservierten Wohnungstyps. Die 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen sind mit einem Anteil von über zwei Dritteln der häufigste Typ – wie allgemein bei SAW-Bauten. Sechzig Prozent der Wohnungen

**4 Das Wohlfühlbad ersetzt die individuelle Badewanne.**  
**5–6 Die Erschliessungsbe-reiche bestechen durch das Farbkonzept und alters-gerechte Details wie Sitz-plätze im Korridor.**

## MIETZINSE

### Durchschnittliche Nettomiete (CHF)

Anzahl Whg.	Wohnungstyp	Wohnfläche	subventioniert	selbsttragend
37	2 Zimmer, klein	45 m <sup>2</sup>	974	1171
4	2 Zimmer	55 m <sup>2</sup>	1062	1277
28	2 ½ Zimmer	60 m <sup>2</sup>	1151	1384
3	2 ½ Zimmer, gross	82 m <sup>2</sup>	1328	1597
9	3 Zimmer	70 m <sup>2</sup>	1328	1597
9	3 ½ Zimmer	80 m <sup>2</sup>	1416	1703

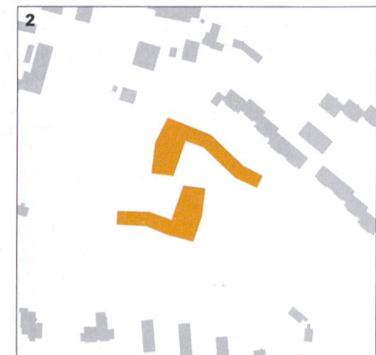
### Nebenkosten

Heizkosten/Warmwasser für 3-Zimmer-Wohnung 99 CHF, Treppenhausreinigung 39 CHF, Cablecom 31 CHF.  
 Kosten SAW-Dienstleistungspaket (Wäscherservice, Sprechstunde Spitex, Sozialdienst, Briefkastenkontrolle, Blutdruckmessen): 77 CHF pro 1-Personen-Haushalt, 112 CHF pro 2-Personen-Haushalt (je nach Wohnungsgröße)



1 **Stimmungsvoll bei Nacht, einladend am Tag: Eingangsbereich.**

2 **Situation der Neubauten im Weiler Köschenrüti.**



sind subventioniert; für sie gelten die Einkommenslimits der Wohnbauförderung. Der Rest der Wohnungen wird nach Kostenmiete vermietet. «Generell stellen wir im Alters-Wohnungsmarkt eine gestiegene Nachfrage nach kleinen Wohnungen fest», sagt Peter Kessinger. Trotz der geringeren Fläche sind die Schlafzimmer in den 2-Zimmer-Wohnungen abtrennbar. Und alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Die Badezimmer sind rollstuhlgängig und mit einem rutschfesten Bodenbelag ausgestaltet. Die Dusche ist mit einem klappbaren Sitz und unterstützenden Haltegriffen ausgerüstet. Von Bewohnerseite her werden an der Küche lediglich der tiefliegende Backofen und die hohe Kastenfront als unpraktisch kritisiert. Die auf 65 Zentimeter abgesenkten Fensterbrüstungen ermöglichen auch im Sitzen einen unbehinderten Ausblick in die Landschaft.

### Bewohner organisieren sich

Wenn neunzig Mietparteien zusammenziehen, müssen sie sich zuerst finden und einen gemeinsamen «Hausgeist» entwickeln. Zu Beginn waren es die technischen «Kinderkrankheiten» des Neubaus, die einige engagierte Bewohnerinnen und Bewohner vereinten. Zu reden gab beispielsweise die Komfortlüftung. Diverse Interessengruppen für Hobbys und andere Aktivitäten wurden bereits ins Leben gerufen, so etwa die Kochen/Backen-Gruppe, eine Kennenlernrunde, weitere fürs Basteln, Spielen, Lesen oder den Umgang mit dem Computer. Zudem steht bereits das erste Sommerfest auf dem Plan. Der Bewohnerrat möchte denn auch betonen, dass die Mieterschaft dankbar ist für die schönen Wohnungen und für das vielfältige Entgegenkommen der SAW-Verwaltung. ■

ANZEIGE



Architektur & Holzbau als Gesamtleistung



**STRÜBY**

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

strueby.ch

