

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 94 (2019)

**Heft:** 11: Neubau

**Artikel:** Wenn sich Verdichtung lohnt

**Autor:** Liechti, Richard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867811>

#### **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:** 11.01.2026

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



Bild: Georg Aerni

Die Siedlung Luegisland umfasst sechs neue Bauten, die sich hinsichtlich Höhe, Kubatur und Typologie unterscheiden (hier Siedlungsteil Nord).

Vitasana erneuert Siedlung Luegisland in Zürich Schwamendingen

# Wenn sich Verdichtung lohnt

Die Vitasana Baugenossenschaft hat ihre Siedlung Luegisland neu gestaltet: Anstelle von alten Reihenhäusern und einfachen Blöcken entstanden sechs neue Häuser mit insgesamt 170 Wohnungen. Das Angebot wendet sich explizit an Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Von Richard Liechti

Die bauliche Verdichtung mit Ersatzneubauten gilt als Patentrezept, um in den Städten mehr Wohnraum zu schaffen. Da die neuen Wohnungen viel grösser sind, fällt der Gewinn an Wohneinheiten allerdings meist längst nicht so gross aus, wie dies der Flächengewinn vermuten liesse. Dass sich Verdichtung tatsächlich lohnen kann, beweisen die Ersatzneubauten «Luegisland» in Zürich Schwamendingen. Die Vitasana Baugenossenschaft konnte dort nicht nur die Wohnfläche mehr als verdreifachen, sondern auch die Wohnungszahl. Anstelle von 24 bescheidenen Reihenhäusern, 30 Etagenwohnungen und einem zugekauften Einzelgebäude entstanden 170 moderne Neubauwohnungen. Neben der veralteten Bausubstanz

und dem enormen Verdichtungspotenzial sprach insbesondere auch eine bessere Abschirmung gegen Lärm für den Ersatz, liegt Schwamendingen doch in der südlichen Anflugschneise des Flughafens.

## Neue Zielgruppe

Die Vitasana gehört zu den Pionierinnen, was Ersatzneubau angeht. Dabei hat sie stets versucht, das beliebte traditionelle Reihenhaus neu zu interpretieren. In der Siedlung Burriweg (2002) geschah dies mit Maisonettewohnungen, die sich als «gestapelte Reihenhäuser» präsentieren, bei der Siedlung Kronwiesen (2007) erstellte man sogar wiederum Reihenhäuser, allerdings in einer kompakten

Form ohne die ausladenden Vorgärten der Gründerzeit. Diese beiden Siedlungen wenden sich an ein Familienpublikum. Beim Verdichtungsprojekt Luegisland setzte man deshalb die Prioritäten anders.

«Wir richten uns hier ganz bewusst an das Segment der Ein- und Zweipersonenhaushalte», erklärt Vitasana-Präsident Hans Haug. Dabei gehe es vor allem darum, Paare in der Nachfamilienphase zum Umzug in eine kleinere Wohnung zu bewegen, so dass in der Genossenschaft grosse Einheiten frei werden. Dafür will man Anreize schaffen: Der Ausbaustandard in den Neubauwohnungen ist hoch. «Wir bieten hier mehr als die Mehrzahl der Eigentumswohnungen», bekräftigt Hans Haug. Dazu zählt etwa, dass jede Wohnung im Keller über ein eigenes Waschabteil verfügt. Zweite Priorität bei der Vermietung hatten junge Leute, die bereits in der Genossenschaft aufgewachsen sind. Der grösste Teil der Wohnungen konnte jedoch extern vergeben werden, so dass die Genossenschaft auch Neumitglieder hinzugewann.

### Gute Erfahrungen mit Etappierung

Das Projekt teilte man in zwei Etappen auf. «Das hat mit der Erfahrung aus früheren Ersatzneubauprojekten zu tun», erklärt Geschäftsführer Roland Lütolf. Genügend Vorlaufzeit sei wichtig, um einen Ersatzneubau anzupacken. Nicht nur, dass ein etappiertes Vorgehen von den betroffenen Mieterinnen und Mietern besser akzeptiert werde. Der längere Zeithorizont mache auch Umplatzierungen in andere Siedlungen einfacher. Hans Haug bestätigt: «Das ist für uns etwas vom Wichtigsten: dass wir für jeden Mieter eine Ersatzlösung bieten.» Rund zwei Drittel der bisherigen Bewohnerschaft fanden so innerhalb der Genossenschaft ein neues Zuhause. Die Übrigen sorgten selbst für Ersatz, nicht zuletzt durch den Erwerb von Wohneigentum.

Der Siedlungsteil Luegisland Süd (2013) konnte dank dem Zukauf eines obsoleten Pfarrhauses von der reformierten Kirche zu einer Parzelle von gut 12000 Quadratmetern arrondiert werden. Hier entstanden vier neue Häuser mit insgesamt 106 Wohnungen, zwei Gewerbestockwerken und einer Tiefgarage. Im Siedlungsteil Nord (2018) erstellte man zwei Neubauten mit insgesamt 64 Wohnungen und einem Doppelkindergarten. Das Neubauprojekt ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs, den das Zürcher Büro Galli Rudolf gewann. Da die Stadt das Projekt als Arealüberbauung qualifizierte, war eine höhere Ausnutzung möglich.

### Erhaltenswerte «Fliegerstaffeln»

Das Ensemble an der Winterthurer-, der Roswiesen- und der Luegislandstrasse weist eine Besonderheit auf: Im Zentrum des Geländes befinden sich drei sechsgeschossige, turmarti-

Bild: Dominique Marc Wehrli



Der Kopfbau an der Luegislandstrasse bildet das markante Gesicht des erneuerten Ensembles. In den zwei Sockelgeschossen sind Gewerbenutzungen und Büros untergebracht.

ge Bauten aus den frühen 1950er-Jahren, deren Form mit den drei Flügeln an ein T-Shirt gehämt. Sie galt es zu erhalten und instand zu setzen. Die sechs neuen Häuser besetzen die Ränder des Gevierts und bilden sozusagen einen Rahmen für die markanten Altbauten, die darin geometrisch verdreht wie Fliegerstaffeln stehen. «Wir wollten keine geschlossene Figur bauen», erklärt Architekt Andreas Galli. Vielmehr sei es darum gegangen, mit einer durchlässigen Bebauung die Tradition der Garten-

### Baudaten

**Bauträgerin:**  
Vitasana Baugenossenschaft, Zürich

**Architektur:**  
Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

**Landschaftsarchitektur Süd:**  
Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich

**Landschaftsarchitektur Nord:**  
Albiez De Tomasi Architekten und  
Landschaftsarchitekten, Zürich

**Totalunternehmerin Süd:**  
Allreal AG, Zürich

**Baumanagement und Bauleitung**  
**Nord:**  
Anderegg Partner AG, Zürich

**Umfang Luegisland Süd:**  
106 Wohnungen, 4 Ladenlokale, Spitex-  
Zentrum, Verwaltung Genossenschaft,  
Tiefgarage 86 Plätze

**Umfang Luegisland Nord:**  
64 Wohnungen, Doppelkindergarten,  
Tiefgarage 44 Plätze

**Baukosten (BKP 1–5) Süd:**  
47,5 Mio. CHF  
4250 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Baukosten (BKP 1–5) Nord:**  
35,3 Mio. CHF  
5350 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele Süd:**  
2 ½-Zimmer-Wohnung (55 m<sup>2</sup>):  
885 CHF plus 80 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (114 m<sup>2</sup>):  
1555 CHF plus 130 CHF NK

**Mietzinsbeispiele Nord:**  
2 ½-Zimmer-Wohnung (60 m<sup>2</sup>):  
1140 CHF plus 80 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (117 m<sup>2</sup>):  
2030 CHF plus 120 CHF NK



Bild: Georg Aerni

Die parkartigen Grünräume bieten ein Netz aus Wegen und Treffpunkten (Etappe Nord).



Bild: Dominique Marc Wehrli

Drei Wohntürme aus den 1950er-Jahren blieben erhalten. Links: Neubauten der Etappe Süd.



Bilder: Georg Aerni



Die Vielfalt der Wohnungen umfasst auch überhohe Räume mit Galerien, die über eine Sambatreppe erreichbar sind.

stadt zu bewahren und die Siedlung mit der heterogenen Umgebung zu verknüpfen.

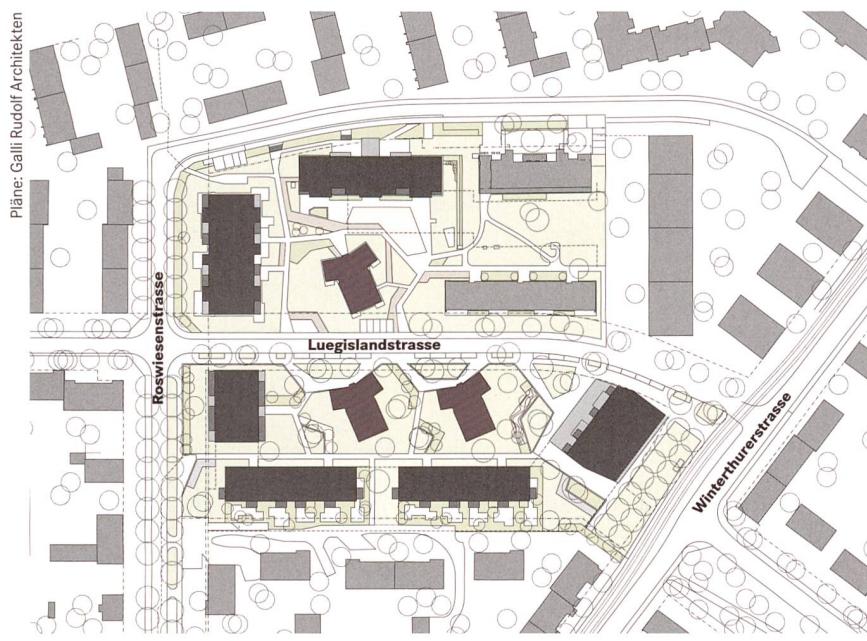
Die Neubauten unterscheiden sich deshalb sowohl in Höhe und Kubatur wie auch in der Typologie. Am augenfälligsten ist der siebengeschossige Kopfbau, der direkt an der Tramhaltestelle Luegisland liegt und viel zur «Adressbildung» der neuen Siedlung beiträgt. Sein zwei-

geschossiger Sockel beherbergt eine «Ladenkirche» mit Café, ein Elektro- und ein Zweiradgeschäft, im ersten Obergeschoss befinden sich ein Spitez-Zentrum sowie die Verwaltung der Genossenschaft. Ausgerichtet auf das Zielpublikum, machen die 3½- und 2½-Zimmer-Wohnungen fast achtzig Prozent des neuen Angebots aus. Die verschiedenen Häuser bieten eine Vielzahl von Wohnungstypen, darunter auch unkonventionelle mit überhohen Räumen und Galerie, die über eine Sambatreppe erreichbar ist und sich ideal als Heimarbeitsplatz eignet.

### Nur erste Etappe mit TU

Auch energetisch ist die Siedlung auf dem Stand der Zeit. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt via Fernwärme aus der Kehrichtverbrennung. Photovoltaikanlagen liefern Solarstrom. Der Siedlungsteil Süd entspricht dem Energiestandard Minergie-P, der Siedlungsteil Nord dem Standard Minergie, wobei man hier auf die Zertifizierung verzichtete. Alle Wohnungen verfügen über Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Besonderes Augenmerk schenkte man der Gestaltung der Außenräume, die sich parkähnlich mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen präsentieren.

Für die erste Etappe spannte die Vitasana mit einem Totalunternehmer (TU) zusammen, während man die zweite Etappe konventionell abwickelte. Der Grund für den Wechsel lag weniger bei einer Unzufriedenheit mit dem TU,



Siedlung Luegisland mit den Ersatzetappen Süd (2013) und Nord (2018), jeweils südlich beziehungsweise nördlich der Luegislandstrasse. In der Mitte der Anlage sind die drei markanten Wohntürme aus den 1950er-Jahren ersichtlich.



Bild: Georg Aerni

Einblicke in Wohnungen der Siedlungsteile Süd und Nord.

sondern bei der grösseren zeitlichen Kapazität der Genossenschaftsverantwortlichen, die im zweiten Siedlungsteil selbst für die Auftragsvergabe verantwortlich zeichneten. Dabei konnte man auf die Erfahrungen aus der ersten Etappe abstossen. So entschied man sich bewusst für eine höhere Bauqualität. Die erste Etappe weist beispielsweise eine Kompaktfassade auf, während die zweite in Zweischalenmauerwerk ausgeführt ist. Auch bei der Auswahl der Handwerker wie etwa des Küchenbauers setzte man nicht auf das günstigste, sondern auf das vertrauenswürdigste und nachhaltigste Angebot. Ein wichtiges Kriterium bildeten dabei die langfristigen Unterhalts- und Ersatzkosten.

durchschnitt. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Vitasana auf eigenem Land bauen konnte, das sie bei der Mietkalkulation zu einem bescheidenen Wert von 500 Franken pro Quadratmeter einsetzte.

Mit dem Bezug der zweiten Etappe vom vergangenen Jahr ist der Bestand der Genossenschaft auf 601 Wohnungen gestiegen. Die Vitasana, die dieses Jahr ihr 75-Jahr-Jubiläum feiern kann, würde gerne weiterwachsen, möglichst in ihrem Stammquartier Schwamendingen. Die stark angestiegenen Landpreise haben ihr bisher allerdings einen Strich durch die Rechnung gemacht. Man ist aber intensiv auf der Suche – und für Angebote offen. ■

### Schwieriges Wachstum

Das verdichtete Gebäudeensemble bietet neu einen breiten Mix von Alt- und Neuwohnungen: Dazu zählt der äusserst günstige Wohnraum in den historischen Wohntürmen, die man dank einer Balkonvergrösserung noch attraktiver gestaltete. Eine weitere bestehende Liegenschaft auf dem Gelände umfasst Alterswohnungen. Im Neubauteil reicht das Spektrum von der kleineren Wohnung zu weniger als 1000 Franken Monatsmiete bis zur komfortablen Attika. Alle Wohnungen konnten ohne jegliche Werbung vergeben werden. «Sie gingen weg wie warme Semmeln», erklärt Vitasana-Präsident Hans Haug. Tatsächlich liegen die Mieten selbst beim hier gebotenen gehobenen Standard rund 30 Prozent unter Quartiers-



Grundrisse zweier Wohnungstypen mit viereinhalb Zimmern in der Etappe Süd (links, 113,9 m<sup>2</sup>) und Nord (rechts, 116,9 m<sup>2</sup>).