

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 99 (2024)
Heft: 9: Neubau

Artikel: Pragmatisch und freundlich
Autor: Knüsel, Paul
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090326>

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: 23.12.2025

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



Die beiden Gebäude der neuen SEW-Wohnüberbauung Hofwiesen (links im Bild) sind Teil eines Ensembles mit öffentlichem Park und Schulanlage. Mit Fronten zur Strasse und Rückseiten zum Park bilden sie den Übergang zwischen Wohnquartier und urbanem Raum.

Stadtzürcher Stiftung Einfach Wohnen erstellt Neubau mit 111 Wohnungen

Pragmatisch und freundlich

Die neue Siedlung der Zürcher Stiftung Einfach Wohnen bietet Wohnraum an, der selbst für das gemeinnützige Segment ausgesprochen preisgünstig ist. Der Optimierungsdruck lässt sich aber nicht überall architektonisch kaschieren.

Von Paul Knüsel, Faktor Journalisten

Der Bucheggplatz ist ein Nadelöhr im Zürcher Verkehrsalltag. Morgens und abends stauen sich hier Autos und Busse, was Pendler:innen einiges an Geduld abringt und der Anwohnerschaft viel Stress beschert. Doch die ruhebedürftige Stadtbevölkerung kennt diesen Kreisel auch aus einem anderen Grund: Gleich dahinter beginnt eine weitläufige Naherholungszo-

ne. Der Käferberg animiert zum Waldspaziergang oder sportlichen Training, die benachbarte Grünanlage mit Gemeinschaftszentrum und Streichelzoo ist bei Kindern überaus beliebt, und im Sommer lädt nicht weit entfernt die Badi Allenmoos zu Spiel und Abkühlung.

Auch wohnen lässt sich hier inzwischen entspannt: Vor knapp zwanzig Jahren begann die

Verdichtung von unbebauten Flächen etwas abseits der Pendlerachse. Aus Kleingärten und offenen Werkarealen sind familienfreundliche – genossenschaftliche, städtische und private – Wohnadressen gewachsen. Geblieben ist der direkte Bezug zum Waldrand und die durchgrünte Lage. Selbst der letzte Zuwachs, eine hochhausartige Wohnüberbauung, vermag den vorstädtischen Rahmen dieses neuen Quartiers nicht zu sprengen. Das verdichtete Umfeld hinter dem unruhigen Bucheggplatz erscheint innen wie aussen wohnlich ausgestattet und in sich geschützt. Übrig geblieben ist mit dem Guggach-Areal eine grosse Lücke, ein über zwei Hektar grosses Grundstück der Stadt direkt an der vielbefahrenen Hofwiesenstrasse.

Zur Abschirmung des Verkehrslärms

Nun steht hier ein urbanes Ensemble als neues Quartierzentrum: ein öffentlicher Park, eine Schulanlage und eine Siedlung mit zwei Wohnblocks der städtischen Stiftung «Einfach Wohnen». Die Neubauten sind bewusst zur Strasse positioniert, um die öffentlichen Einrichtungen dahinter vor Verkehrslärm abzuschirmen. Auffällig ist deshalb ihre kühle Erscheinung: Das Schulgebäude präsentiert sich als Industriebau aus Stahl und Glas. Die Strassenfassaden der beiden jeweils achtstöckigen Wohnbauten wirken noch verschlossener. Unmittelbar ins Auge springen die abstehenden Vordächer aus dunklen Photovoltaikmodulen. Auch dank dieser Anordnung erzeugen sie sehr viel Strom. Gemäss den Voraussagen aus der Planung soll der Eigenversorgungsgrad fast zwei Drittel betragen, eine für Wohnbauten dieser Grösse besondere Leistung.

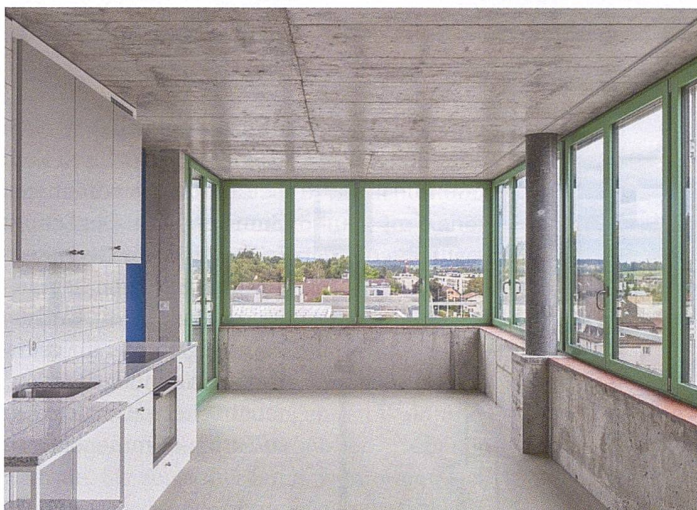
Was die Siedlung an der Hofwiesenstrasse jedoch stadtweit bedeutend macht: Sie ist der bislang grösste Auftritt der stadtnahen Stiftung «Einfach Wohnen», die vor elf Jahren gegründet wurde, um preisgünstigen und ökologischen Wohnraum zu realisieren (siehe auch Interview S. 14). Tatsächlich kann der Standort auch den ökonomischen Leistungsauftrag erfüllen. Für eine Einzimmerwohnung sind netto weniger als 700 Franken pro Kopf und Monat zu bezahlen, eine Vierzimmerwohnung kostet unter 2000 Franken. Ein Drittel der 111 Wohnungen an der Hofwiesenstrasse sind subventioniert und dürfen nur an Personen mit niedrigem Einkommen vergeben werden.

Eine Person – ein Zimmer

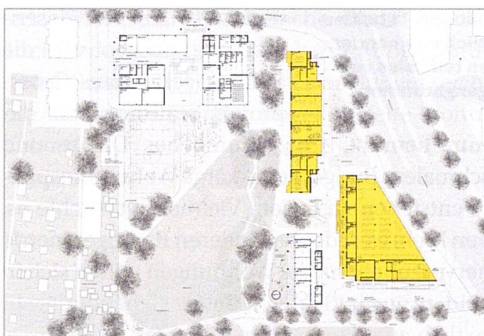
Eine Premiere ist das Belegungsziel der Wohnstiftung. Vermietet werden die unterschiedlichen Wohneinheiten, vom Studio bis zur Maisonette-Wohnung mit 7½ Zimmern, nur an Interessentinnen und Interessenten, die eine Vollbelegung nachweisen können: Das bedeutet in diesem Fall, dass pro Person nicht mehr als ein Zimmer zur Verfügung steht. Darin eingerechnet sind auch die offenen Bereiche für Wohnen, Essen und Küche, weshalb die interne



Bilder: Philip Heckhausen



Beispiele verschiedener Wohnungstypen. Die Oberflächen wurden meist roh belassen. Die unterschiedlichen Materialien – Beton, Holz, Naturstein – und kräftigen Farben schaffen Abwechslung und eine freundliche Atmosphäre.



Plan: zVg.

Die neue SEW-Wohnsiedlung (rechts) liegt zwischen Hofwiesenstrasse, Schulhaus (oben) und öffentlichem Park (links).

Zimmervergabe als herausfordernd angenommen werden darf. An den Möblierungsvorschlägen in den Architekturplänen lässt sich die Idealbelegung beispielhaft ablesen: Eine Zweizimmerwohnung wird von einem Paar belegt, das sich ein Schlafzimmer teilt. Dasselbe gilt für eine Dreizimmerwohnung, sodass das zusätzliche Schlafzimmer einem gemeinsamen Kind vorenthalten bleibt.

Seit November ist die Siedlung bezogen. Die meisten der insgesamt 350 Bewohner:innen sind Singles, Paare und Kleinfamilien und leben in einer Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung, daneben gibt es auch ein paar Grosswohnungen mit bis zu zehneinhalb Zimmern. Der



Bilder: Philip Heckhausen

Die Wohnungen des Ostgebäudes sind strassen-seitig über Laubengänge erschlossen. Sitzbankartig gestaltete Kuben grenzen die Bereiche ab und sind unterschiedlich nutzbar. Auf der Rückseite haben die Wohnungen kleine Balkone.



Grundrissbeispiele aus den beiden Gebäuden. In beiden reihen sich die Wohnungen jeweils seitlich aneinander. Die langgezogenen Grundrisse bedingen teilweise verschachtelte Raumabfolgen und Durchgangszimmer.

durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf beträgt 26 Quadratmeter. Zum Vergleich: Der Schnitt in Stadtzürcher Genossenschaftssiedlungen liegt bei 35 Quadratmetern. Und die Belegungsformel für geförderten Wohnungsbau lautet üblicherweise nicht nur in Zürich «Zimmerzahl minus eins».

Ausblick auf beide Seiten

Das Zürcher Architekturbüro Donet Schäfer Reimer, das mit der Hofwiesen-Siedlung ebenso wie die Stiftung sein erstes Grossprojekt realisiert, war da-

rum bemüht, trotz räumlicher Dichte und schmalem Budget keine karge Wohnatmosphäre entstehen zu lassen. Vielmehr versuchte es, den Mehrwert der besonderen Raumgeometrie hervorzuheben. Alle Wohnungen reihen sich in beiden etwa 13 Meter tiefen Gebäuderiegeln seitlich aneinander. Ihre schmalen Grundrisse, auch die Kleinformaten, ziehen sich in die Länge, was teilweise zu einer verschachtelten Raumabfolge und Durchgangszimmern führt.

Dafür profitieren die Wohnungen von Ausblicken auf zwei Seiten. Anordnung und Grundrisse leiten sich aus der Bewilligungsaufgabe ab, die Bewohnenden vor dem Aussenlärm zu schützen. So verfügt jede Wohnung über mindestens ein Fenster zur ruhigen Parkseite.

Etwas privilegierter ist die Wohnsituation im östlichen Haus: Der Bezug zum rückwärtigen Quartierpark wird mit einem Balkon verstärkt, die Strassenfront wird von einem Laubengang gepuffert. Und im Dachgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Aussenterrasse. Das Westhaus besitzt nur auf der Rückseite einen räumlichen Puffer. Die nicht eingehaute Erschliessung besteht aus einer Stahlkonstruktion mit drei Treppentürmen und Passarellen zu den einzelnen Wohnungen. Zur Stadt wendet sich der Gebäuderiegel dagegen dünnhäutig und ungefiltert, mit einer Lochfassade ohne begehbare Zusatzschicht. Einzig der Gebäudesockel springt hervor und dient als Abstandhalter zum Verkehrslärm. Das obere Sockelgeschoss bildet eine «Bel-Étage» für die Clusterwohnungen, währenddem das Erdgeschoss vielfältige Einkaufsgelegenheiten für das Quartier anbietet. Eingemietet haben sich unter anderem ein Grossverteiler, ein Veloladen und ein Café, so dass die beabsichtigte Zentrumsfunktion der Überbauung eingelöst wird.

Rohe unverkleidete Oberflächen

Bei den Wohnungen sind nicht nur die Flächen sparsam. Auch die Ausstattung von Küche und Bad wurde optimiert. Selbst auf ein so selbstverständliches Konstruktionsdetail wie die Abdeckleisten zwischen Wand und Boden wurde, wo immer möglich, verzichtet. Und sämtliche Oberflächen sind aus Budgetgründen nicht aufwändig beschichtet, sondern bevorzugt roh belassen. Die unterschiedlichen Farben und Materialien für Wände, Böden und Decke schaffen dennoch eine abwechslungsreiche, freundliche Wohnatmosphäre.

Diese sichtbare Vielfalt ist vor allem der Verfügbarkeit geschuldet. Konstruiert wurde entweder mit bezahlbaren oder ökologisch vertret-

Stiftung Einfach Wohnen

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) wurde 2013 als gemeinnützige Stiftung der Stadt Zürich auf Grundlage einer Volksinitiative gegründet. Ihr Zweck ist, preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen und Gewerberäume bereitzustellen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Dafür kann die SEW Grundstücke und Liegenschaften erwerben oder selbst Gebäude erstellen.

Seit ihrer Gründung hat die SEW zehn Liegenschaften in Zürich gekauft. 2018 baute sie zusammen mit dem Jugendwohnnetz (Juwo) und der Asylorganisation Zürich (AOZ) eine vielbeachtete temporäre Wohnsiedlung aus Holzmodulen (siehe Seite 17). Ihre erste grosse Wohnüberbauung hat die SEW nun auf dem Guggach-Areal erstellt. Zwei weitere Projekte mit 80 beziehungsweise 100 Wohnungen sind in Planung. *lp*



Blick vom West- auf das Ostgebäude.



Blick von der Strasse auf die beiden Gebäude der Wohnsiedlung. Ihre auffälligen Fassaden mit schräg angehängten PV-Standardmodulen, die gleichzeitig als Sonnenschutzschilder dienen, gaben Anlass zu kontroversen Diskussionen.

baren Materialien. Aus ökonomischen Gründen etwa wurde der Rohbau – Wandscheiben und Zwischendecken – mit klimaoptimiertem Beton erstellt. Im Vergleich zum konventionellen Baustoff besitzt dieser dank einer neuen Rezeptur einen etwa zehn Prozent niedrigeren CO₂-Fussabdruck. Die Leerstellen an den Aussen- und Innenwänden sind mit klimafreundlicheren Holzelementen ausgefüllt. Aus Naturstein sind derweil die runden Pfeiler, auf die sich die Laubgänge abstützen.

Auch bei der Haustechnik wurden einfache Lösungen gewählt, so etwa für die Lüftung. Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen, über die Abwärme des Grossverteilers auf dem Areal wird zudem das Trinkwasser vorerwärmt. Die Kriterien für den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) wurden zur Qualitätssicherung beigezogen. Auf eine Zertifizierung hat man jedoch verzichtet – aus Kostengründen und weil diese Häuser nicht am Markt positioniert werden.

Mehrere Funktionen gleichzeitig

Die Architektur setzt auch unkonventionelle bis verspielte Gestaltungsmittel ein, um noch behaglichere Ansichten zu bewirken. Bei einigen Fenstern mit Weitblick laden gekachelte Simse zum Sitzen ein. Und die Grosswohnungen sind teilweise mit Glasdächern versehen, wodurch die Wohn- und Essbereiche hell und attraktiv wirken. Doch auch diese Ausstattung ist funktional zwingend: Ohne verstärkten Lichteinfall wären die über zwanzig Meter langen Wohnkorridore tagsüber eher dunkel.

Durch die Kombination aus funktional und verfügbar spart man beim Bauen viel Geld. Dieses pragmatische Prinzip ist in der einfachen Wohnüberbauung an mehreren Stellen erkennbar, aber nirgends fällt es derart stark auf wie an den Gebäudefassaden. Bei den schräg angehängten PV-Modulen wurden schwarz gekachelte, unveränderte Standardversionen verwendet, um möglichst viel Strom zu erzeugen. Der multifunktionale Kompromiss besteht darin, sie gleichzeitig als Sonnenschutzschilder

einzusetzen. Sie werden soweit ausgeklappt, dass sie die Wohnräume und Erschliessungszonen dahinter ebenso gut wie bewegliche Storen und Markisen beschatten können. Im Kanon der immer häufiger realisierten, unauffälligen Solarfassaden sondert sich diese Gestaltungsversion nicht nur geometrisch ab, sondern wirkt auch ästhetisch experimentell.

Die Hofwiesen-Siedlung versprüht im Gegensatz zu den dahinter liegenden Waldrand-Siedlungen einen unterkühlten urbanen Charme. Sie zeigt aber auch, woran man sich im preisgünstigen Wohnungsbau neu gewöhnen muss: Der Übergang vom Privatraum zur Stadt erfolgt abrupt. Der Platz für halböffentliche Zwischenräume, die der Siedlungsgemeinschaft vorbehalten sind, wird knapp. Und jedes konstruktive technische Detail ist nur aneinandergesetzt, ohne sich zum übergeordneten Ganzen zu verbinden. Das Budget reicht nur für ungeschminkte, ungekünstelte Wohnbauten. ■

Baudaten

Bauträgerin

Stiftung Einfach Wohnen, Zürich

Architektur

Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH, Zürich

Landschaftsarchitektur

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin

Bauherrenberatung

Thiesen + Wolf GmbH, Zürich

Unternehmen (Auswahl)

Specogna Bau AG (Baumeister)
AS Aufzüge AG (Lifte)
Heim AG (Innentüren)
Müller Naturstein AG (Bodenbeläge, Sockel)
KLS Müller AG (Küchen)
Sanika GmbH (Fertignasszellen)
Velopa AG (Velo-Parkieranlagen)

Umfang

Zwei MFH, 111 Wohnungen von 1 bis 10 ½ Zimmern (36 subventioniert), 2 Gemeinschaftsräume, 5 Schaltzimmer, 5 Ateliers, autofrei, 320 Veloabstellplätze im UG und Aussenraum

Baukosten (BKP 1-5; Stand August 2024)

59,5 Mio. CHF total
4695 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele (Nettomieten)

1-Zimmer-Wohnung, 35 m²:
655 CHF

2 ½-Zimmer-Wohnung, 62 m²:
1260 CHF

4 ½-Zimmer-Wohnung, 97 m²:
1960 CHF