

# Strategie : Qualität

Autor(en): **Gadient, Hansjörg**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 11

PDF erstellt am: **19.03.2021**

Persistenter Link: <http://doi.org/10.5169/seals-107522>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Baufreunde erstellen Ersatz-Neubausiedlung  
an lärmexponierter Lage in Zürich Schwamendingen

# Strategie: Qualität

Trotz der Nachteile des Standorts hat sich das Wagnis gelohnt. Die Genossenschaft der Baufreunde Zürich ersetzte eine veraltete Siedlung in Zürich Schwamendingen durch hochwertige Neubauten. Dabei kämpften die Architekten mit einer Reihe von Kunstgriffen gegen die Immissionen des Flug- und Strassenverkehrs. Das Vorhaben ist geglückt, die meisten Wohnungen in der Siedlung Luegisland sind vermietet. Probleme bereiten nur die zehn 5½-Zimmer-Einheiten.

**VON HANSJÖRG GADIENT** ■ Hat die Stadt Zürich schon wieder zu viele grosse Wohnungen? Vermutlich muss die Frage mit Ja beantwortet werden. Die Stadt hat in den letzten Jahren den Bau grosser bis sehr grosser Wohnungen vehement propagiert, um die Abwanderung von Familien aufs Land zu bremsen. Nun macht sich auf dem Markt ein Überangebot bemerkbar. So hat auch die Genossenschaft der Baufreunde Mühe, ihre 5½-Zimmer-Wohnungen zu vermieten, obschon sie mit netto

2360 bis 2690 Franken nicht teuer sind. Die 2½-Zimmer-Wohnungen gingen dagegen sofort weg; sie hätten auch noch ein paar Mal mehr vergeben werden können. Einzelpersonen aller Altersstufen fragen diese Einheiten nach und sind gern bereit, den Zins von 1240 Franken zu bezahlen. Heute bereut die Genossenschaft fast, nicht mehr von diesen attraktiven Kleinwohnungen geplant zu haben. Aber auch der Hauptanteil aller Einheiten, die 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen,

waren leicht zu vermieten. So wurde das Neubauvorhaben trotz der unvermieteten Grosswohnungen zur Erfolgsgeschichte. Das ist nicht selbstverständlich, standen dem doch zwei erhebliche Hindernisse im Weg.

**SCHWIERIGES SCHWAMENDINGEN.** Der Zürcher Kreis 12, das Quartier Schwamendingen, hat einen zweigeteilten Ruf. Von aussen betrachtet ist es peripher, überaltert, von Ausländern überlaufen und von Autobahnen und Fluglärm

Die Neubausiedlung Luegisland der Genossenschaft der Baufreunde besteht aus drei Einzelhäusern und einem Langbau. Blick von der Hofseite, die eine attraktive Grüngestaltung mit Wasserbecken und Sitzbänken erhält.







Spannende Wohnungsgrundrisse, hochwertige Materialien.



Moderner Komfort in Küche und Bad.

malträtiert. Hier sucht niemand eine Wohnung, ausser er muss. Von innen dagegen sieht es ganz anders aus: Schwamendingen ist das Zürcher Quartier mit der niedrigsten Fluktuationsrate. Wer sich hier einmal niedergelassen hat, bleibt oder sucht sich wieder etwas im Quartier, wenn er denn angesichts des grossen Bestands kleiner Altwohnungen etwas Passendes findet. Dementsprechend besteht auch die Mieterschaft der Neubausiedlung Luegisland der Genossenschaft der Baufreunde fast nur aus Schwamendingern. Und es sind keineswegs ausschliesslich Ausländer, die sonst keine Wohnung finden. Der Mietermix ist so bunt, wie ihn sich die Genossenschaft gewünscht hat. Das zweite Hindernis ist die Lärmbelastung. Das Grundstück liegt mitten in einer der Flugschneisen des Flughafens Kloten. Viele der planerischen Entschiede sind denn auch im Hinblick auf den Lärm gefällt worden. Um diese Nachteile aufzuwiegen, haben die Genossenschaft und die Architekten eine Strategie der hohen Qualität verfolgt. Dies beginnt bereits bei der städtebaulichen Lösung, die das Resultat eines Wettbewerbs ist und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich entwickelt wurde. Auch den Wohnungen wurde eine be-

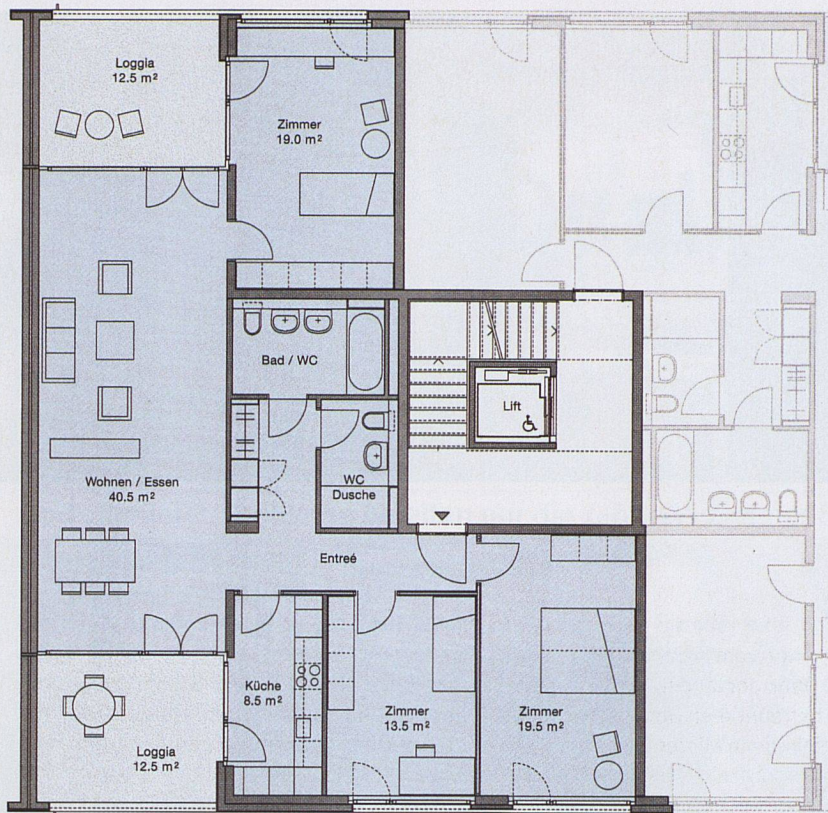
sondere Aufmerksamkeit zuteil. Sie weisen grosszügige Grundrisse auf, und die 2,3 Meter tiefen und verglasten Loggien ergänzen die Innenräume um sehr gut nutzbare Aussenräume. Der Innenausbau mit Eichenholzparkett sowie hochwertigen Küchen- und Badausbauten gibt den Räumen eine fast luxuriöse Atmosphäre, keinesfalls das, was man als «Genossenschaftswohnung in Schwamendingen» erwarten würde. Viele einzelne gestalterische Details schaffen zusätzliche Qualitäten. Die Fensterbänke zum Beispiel sind so tief angelegt, dass man auch im Sitzen noch gut hinaussieht. Für die Gestaltung des Aussenraums wurde ein renommierter Landschaftsarchitekt beauftragt, und selbst in der Tiefgarage sorgen gestalterische Überlegungen für einen angenehmen Eindruck. Diese Strategie der Qualität dient aber nicht nur als kurzfristige Attraktion, um Mieter zu finden. Sie soll auch dafür garantieren, dass der Bau langfristig den ständig steigenden Komfortansprüchen genügen wird.

**QUALITÄT TROTZ HOHER DICHTEN.** Die Ausnutzung des Bonus für eine Arealbebauung führte zu einer zulässigen Dichte von 1,3. Der Entwurf der Architekten Kyncl Gasche Partner (heute: Kyncl Architekten) reagiert auf diese

vergleichsweise hohe Dichte mit sechs- bis siebengeschossigen Bauten und teilweise minimalen Abständen. Trotzdem entsteht kein Eindruck von Enge. Die Zwischenräume sind gut austariert, und dort, wo die Bauten sehr eng nebeneinander stehen, verhindert die Anordnung der Fenster direkte Einsichtsmöglichkeiten. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks gibt ein aus vier Häusern bestehender Riegel der Siedlung ein Rückgrat. Zur Winterthurerstrasse hin reihen sich drei Einzelhäuser auf, deren Fassaden sich in der Strassenperspektive fast zu einem einzigen Bau schliessen. Ursprünglich war im Wettbewerb hier nur einer der drei Bauten vorgesehen. Kurz nach dem Entscheid allerdings kamen die beiden angrenzenden Einfamilienhäuser zum Verkauf, so dass die Genossenschaft sie erwerben und ein grosszügiges Ensemble schaffen konnte.

Die Aussenräume werden nach einem Entwurf des renommierten Landschaftsarchitekten Guido Hager mit gemischten Hecken, Erdhügeln und verschiedenen Eichenarten gestaltet. Ein Wasserbecken mit Sitzbänken wird dem Zugang zur Siedlung städtische Eleganz verleihen. Die geometrische Strenge der Bauten wird durch kleine Variationen in der Form und Anordnung der Öffnungen gebrochen. Das ►





Die Wohnungen orientieren sich in zwei Richtungen und besitzen auf beiden Seiten eine tiefe Loggia (4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 126 m² Wohnfläche sowie zwei Loggien zu 12,5 m²).

in Grau- und Gelbtönen gehaltene Farbkonzept gliedert sowohl die Einzelbauten als auch die Siedlung als Ganzes.

**ATTRAKTIVE WOHNUNGSGRUNDRISS.** Von den 88 Wohnungen sind 64 Einheiten 3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen. Für diese Grösse haben die Architekten zwei Grundrissstypen entwickelt, die sie je nach Lage in der Siedlung variieren und drehen. Je zwei davon liegen an einem Treppenhaus, was es erlaubt, jede Wohnung in zwei Hauptrichtungen zu orientieren. Dies zählt sich vor allem beim ersten Typ aus. Er weist einen die ganze Gebäudetiefe durchstossenden Ess- und Wohnraum auf, dem auf beiden Seiten eine tiefe Loggia vorgelagert ist. Dies ergibt sowohl ein sehr grosszügiges Raumerlebnis als auch ganz verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die als Arbeitsraum konzipierte Küche ist am einen Ende sowohl dem Essplatz als auch direkt der einen Loggia zugeordnet. Der zweite Typ ist dagegen konventioneller angelegt. Hier ist die Küche eine dem Wohn-Essraum halboffen zugeordnete Raumnische. Vor dem gesamten Wohnraum liegt eine 18 m² grosse Loggia, welche die Wohnung um einen zusätzlichen Raum ergänzt. Die nach aussen gerichteten und stärker lärmexponierten Loggien haben verschiebbare Glasscheiben er-

halten. So lässt sich nicht nur der Lärm draussen halten, sondern auch ein Zwischenklima schaffen, das die «Balkonsaison» erheblich verlängert.

Ausser diesen Grundtypen gibt es eine Reihe von einzelnen Abweichungen in den Erdgeschossen und in den obersten Geschossen, darunter Maisonnette- und Loft-Typen. Ende September waren ausser den grössten Wohnungen alle Einheiten vermietet, darunter auch eine Doppeleinheit als Kinderkrippe und eine Grosswohnung als Wohngemeinschaft für Demenzzranke. Ein grosser Gemeinschaftsraum am zentralen Platz ergänzt das Raumangebot.

**LÄRMSCHUTZ ERZEUGT VORTEILE.** Nicht nur bei den Loggiaverglasungen haben Überlegungen zum Lärmschutz den Architekten die Hand geführt. Schon der Verzicht auf zurückspringende Attikageschosse oder auf Balkone ist darauf zurückzuführen. Alle Bauten haben nicht nur Schallschutzfenster erhalten, sondern auch eine von den Mietern regulierbare kontrollierte Lüftung. Diese erlaubt es, die Fenster – wegen des Lärms – permanent geschlossen zu halten. Trotzdem sorgt schon die kleinste der Stufen für eine ausreichende Lüftung der Wohnung. In den verglasten Loggien wurde eine Schallschluck-

decke eingebaut, die nicht nur Schall von aussen mindert, sondern auch für eine angenehme Sprechakustik sorgt. So haben die Architekten erfolgreich versucht, aus den Nachteilen des Ortes Vorteile für die Mieter herauszuholen.

Für den Ersatz der Altbauten aus den frühen 50er-Jahren hatte die Genossenschaft der Baufreunde triftige Gründe. Die Siedlung hätte unter grossem finanziellem Aufwand vielleicht noch einmal für zwanzig Jahre flott-

#### Baudaten

##### Bauträger:

Genossenschaft der Baufreunde, Zürich

##### Architektur:

KGP Kyncl Architekten GmbH, Zürich

##### Unternehmen (Auswahl):

Batigroup AG (Baumeister)  
Haerry & Frey AG (Spezialverglasung Loggien)  
Forster Küchen- & Kühltechnik AG (Küchen)  
Bruno Patti AG (Küchen)  
AS Aufzüge AG (Aufzüge)  
Nyffenegger Storenfabrik AG (Sonnenschutz)  
V-Zug AG (Geräte Waschküche)

##### Umfang:

88 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Kinderkrippe, Tiefgarage mit 84 Plätzen

##### Kosten:

36,8 Mio. CHF total  
3690 CHF/m² HNF

##### Mietzinsbeispiel:

4 1/2-Zimmer-Wohnung: 1840–2000 CHF netto






Grosszügige private Aussenräume.

gemacht werden können. Aber ausser den zeittypischen beengten Grundrissen war vor allem die Bausubstanz zu schlecht. Eine Sanierung hätte sich nicht gelohnt. Die Genossenschaft hatte bereits beide Modelle – Sanierung und Ersatzneubau – an einem anderen Standort ausprobiert. Dort hatte sie die Erfahrung gemacht, dass sich der Ersatzneubau auf jeden Fall besser bewährt. In Schwamendingen entstanden durch den Neubau zwar nicht mehr Wohnungen, dafür aber viel

grössere und mit einem zeitgemässen Standard. So war es denn auch nicht schwierig, die Genossenschafter vom Neubauvorhaben zu überzeugen. Dank der langen Vorlaufzeit und der Hilfe von befreundeten Genossenschaften fanden alle bisherigen Mieter, die nicht in den Neubau zügeln wollten, anderswo eine Wohnung. Im Oktober 2004 begann der Abbruch der alten Siedlung, Ende Oktober 2006 sind die letzten Arbeiten im Aussenraum der neuen erledigt. – Mit der neuen Siedlung in

Schwamendingen haben die Baufreunde ein grosses Risiko auf sich genommen, aber ihre geschickte Strategie hat sich bezahlt gemacht: maximale Nutzung des Grundstücks, verbunden mit einer hohen Qualität bei der Architektur, den Aussenräumen und dem Ausbaustandard. 

Die Siedlung Luegisland liegt an belebter Verkehrslage. Die stärker exponierten Wohnungen besitzen deshalb verglaste Loggien.

