

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 4

Artikel: Neues Gesicht für die "Gartenstadt"
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107058>

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: 21.07.2025

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

In Zürich-Schwamendingen
erhalten 120 Reihenhäuser mehr Wohnraum

Neues Gesicht für die «Gartenstadt»

Um Ressourcen und Geld zu sparen, fanden Reihenhäuser in der Schweiz grosse Verbreitung – auch im sozialen Wohnungsbau. Doch genügen sie den heutigen Anforderungen noch? Eine Gesamtsanierung der Siedlung in der Au in Zürich-Schwamendingen zeigt, wie sich solche Bausubstanz modernen Wünschen anpassen lässt.

Die Häuser zeichnen sich durch die rot gestrichenen Obergeschosse aus Holz aus. Im Bild eine bereits sanierte Zelle des Haustyps N.



VON JÜRGEN ZULLIGER ■ Einige Mieterinnen und Mieter stellen gerade ihre Möbel und Habseligkeiten vors Haus, um für die Umbauzeit in eines der anderen Reihenhäuser zu ziehen. Zehn Meter daneben gehen Arbeiter an der Kanalisation ans Werk, und in den Häusern wimmelt es von Gipsern, Malern, Installateuren und Elektrikern. In Zürich-Schwamendingen werden 120 Reihenhäuser, Baujahr 1952 bis 1954, umfassend saniert. Der Architekt Kaspar Fahrländer betont: «Mit der Erneuerung geht es darum, den Charakter der Siedlung zu erhalten, sie aber den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und den Wohnwert zu erhöhen.» Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien verfolgt mit der Sanierung das Ziel, Bausubstanz und Gesamtheit dieser besonders kinderfreundlichen Überbauung zu bewahren.

«Der Zweck unserer Stiftung ist heute aktueller denn je», betont Eva Sanders, Geschäftsführerin der Stiftung. Als besonders wich-

tig erachtet auch sie die Anpassung des Wohnkomforts, die Vergrösserung des Wohnraums. «Das heisst mehr Wohneinheiten mit fünf oder mehr Zimmern», fügt sie bei. Die Stiftung verfügt in der Stadt Zürich über 492 Wohnungen in fünf Siedlungen. Laut Statuten richtet sie sich an Familien in bescheidenen Einkommensverhältnissen mit mindestens drei Kindern.

Eigentlich fing alles mit der Idee an, die Siedlung in der Au mit einer Wegbeleuchtung zu ergänzen – ohne Zweifel ein Beitrag zu einem höheren Sicherheitsgefühl der Mieterschaft. Sehr bald zeigte sich indes, dass den Problemen auf Dauer nicht mit Einzelmassnahmen

beizukommen ist. Auch die Kanalisation erwies sich nämlich als erneuerungsbedürftig, und bald waren die Beteiligten so weit, Fachleute beizuziehen und ein Gesamtkonzept erarbeiten zu lassen. Nun floss der Gedanke ein, auch Änderungen und Verbesserungen der Wohnräume anzustreben.

ALS GARTENSTADT ANGELEGT. Die 50-jährige Siedlung – sie umfasst neben den Reihenhäusern ein Mehrfamilienhaus, ein Ladenlokal, einen Kindergarten und ein kleines Schulhaus – ist in mancher Hinsicht aussergewöhnlich. Sie fand Aufnahme in das Inventar schützenswerter Bauten der Stadt Zürich. ►

In den Unterlagen der Denkmalpflege heisst es: «Eine sehr beeindruckende, stimmungsvolle Anlage. Mit einfachen Mitteln viel erreicht.» Die Überbauung ist als «Gartenstadt» konzipiert; zur Zeit der Erstellung war sie von grünen Wiesen umgeben, und man glaubte damals, dass das unberührte Umfeld Bestand haben würde. Zur Gartenstadt gehört der Bezug zum Grünen, sämtliche Häuser verfügen über einen grossen Schuppen für all die Gartengeräte und Velos; der motorisierte Verkehr wird möglichst fern gehalten. Es gibt kleinere private Pflanzplätze und einen grossen gemeinschaftlichen.

Doch die einst so grüne Umgebung am Stadtrand wurde entgegen den Erwartungen doch überbaut. Heute vernimmt man aus der Nähe das Rauschen von Autobahn und Zugverkehr, auch der Lärm aus der Richtung des Flughafens ist nicht zu überhören. In Sichtweite sind Kehrlichtverbrennungsanlage und Heizkraftwerk.

PRÄGENDE FARBGESTALTUNG. Die Siedlung erhielt schon 1954 eine Auszeichnung für

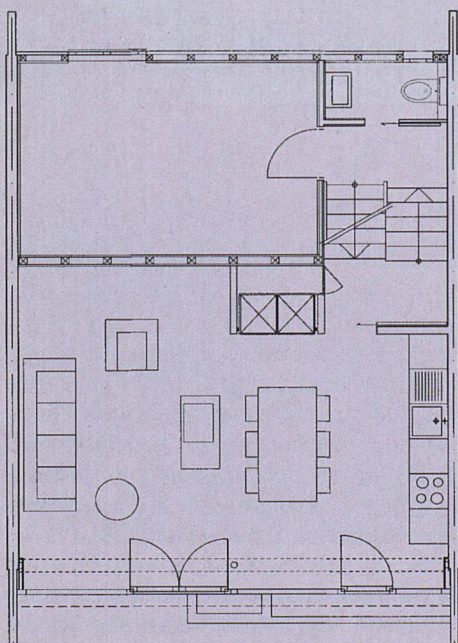
gutes Bauen und war Pilgerstätte für Architekturinteressierte aus dem In- und Ausland. Die beiden Architekturbüros Cramer + Jaray + Paillard sowie Baerlocher & Unger wählten eine dichte Randbebauung mit kleinen Reihenabständen; jede Häuserzeile sollte einen freien Blick in die Landschaft erhalten. Obwohl die beiden Architekturbüros je einen sehr unterschiedlichen Haustyp entwarfen (Typ A und Typ N, siehe rechts) ist die Gesamtanlage einheitlich und von einer einfachen Formen- und Farbensprache geprägt. Interessant ist: Bei beiden Haustypen ist das Erdgeschoss in Massivbau erstellt, das Obergeschoss in Holzbauweise (Ständerbau). Es handelt sich damit um eine der ganz wenigen Siedlungen in Zürich, bei denen zu einem guten Teil der Baustoff Holz Verwendung fand.

Wie sehr die Architekten hier etwas Aussergewöhnliches mit viel Liebe zum Detail schufen, zeigt beispielsweise die Farbgebung: Ursprünglich waren die Holzflächen schwenrot gestrichen, Brandmauern und Giebelfassaden weiss wie auch die Rahmen der

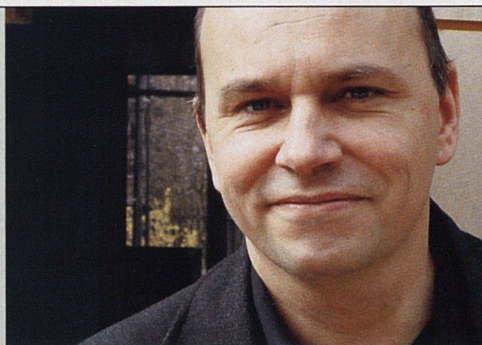
aussen angeschlagenen Fenster. Für die Sanierung wurde nun eine Farbanalyse der ursprünglichen Anstriche durchgeführt. Das Prinzip der Farbgebung wurde übernommen, wobei zum Teil auch neue Farbtöne definiert wurden, die der Siedlung ein frisches, farbiges Erscheinen verleihen.

IM ERDGESCHOSS WOHNRAUM VERGRÖSSERT.

Unverändert bleibt die äussere Volumengliederung der einzelnen Hauszeilen mit dem vorspringenden Obergeschoss und den über die Fassadenflucht vorstossenden Brandmauern. Eine Grundidee der Sanierung besteht darin, dass vor allem das Erdgeschoss umfassend erneuert wird, während man sich im Obergeschoss auf das Nötigste beschränkt: Im Obergeschoss werden die tannenen Langriemenböden abgeschliffen, neu gestrichen und das Holztäfer gewaschen. Auch die Türen und Fenster in den Obergeschossen bleiben erhalten. Entscheidend ist vor allem die Wohnraumerweiterung, die in den Erdgeschossen erzielt wird. Obwohl die Gebäudegrundflächen und Volumengliederung



Erd- und Zwischengeschoss des Haustyps A nach der Sanierung: Hier ersetzte man die Gartenfassade durch eine um 60 cm nach aussen verschobene Glasfront. Dank den gewonnenen 4 m² und der nun offenen Küche entstand ein grosser Wohn-/Essraum.

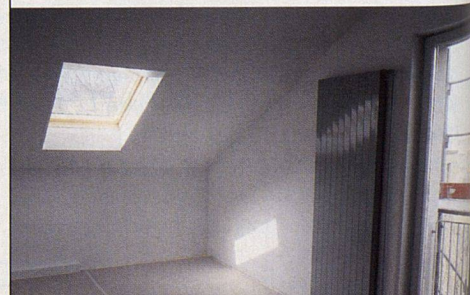


Die Siedlung den heutigen Bedürfnissen anpassen, aber den Charakter erhalten. Darum ging es dem Architekten Kaspar Fahländer.

Neue Küche im Haustyp N.



Ausgebauter Dachraum.

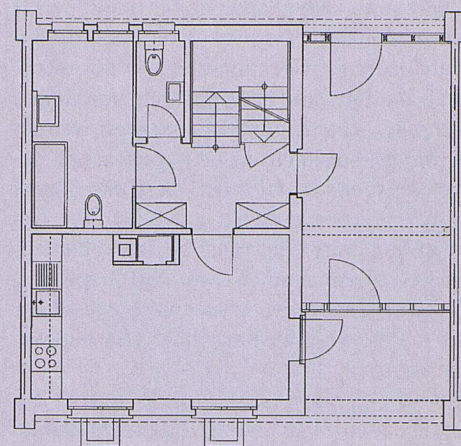


Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien vergibt die Reihenhäuser an Familien mit mindestens drei Kindern. Die Siedlung verfügt über einen Kindergarten und eine kleine Schule.

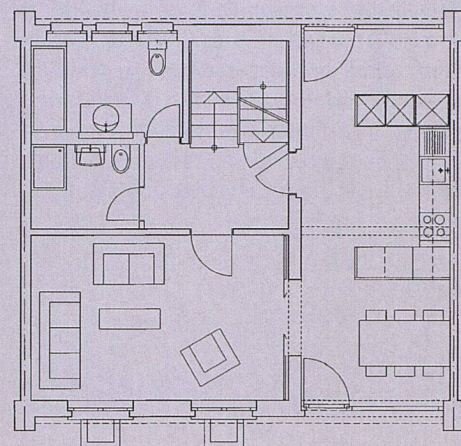


Blick von der Küche in den Essbereich in einem sanierten Haus des Typs N. Hier befand sich vorher ein Geräteschopf.

Die Bäder wurden komplett erneuert und umgestaltet.



alt



neu

Erdgeschoss des Haustyps N, vorher und nachher: Wo ein Geräteschuppen und ein eingezogener Sitzplatz untergebracht waren (rechts), finden sich jetzt Eingangsbereich, Küche und Essbereich.

nung nicht tangiert sind, kann die Wohnfläche durchschnittlich um 13 Prozent gesteigert werden. Ausserdem werden etwa zwei Drittel der Wohnungen nach der Sanierung über eine zweite Nasszelle, d.h. Dusche/WC, verfügen. Um das Konzept aufzuzeigen, sind die beiden Haustypen A und N zu unterscheiden:

HAUSTYP A (ursprünglich entworfen vom Architekturbüro Cramer + Jaray + Paillard): Dieser Typ verfügt über vier bis sechs Zimmer und einen etwa 10 m² grossen Schuppen/Mehrzweckraum im Eingangsbereich. Die rückwärtige Haushälfte ist gegenüber der Vorderseite um ein halbes Geschoss versetzt (Splitlevel). Die Wohnraumerweiterung bei diesem Typ ist eindrucksvoll: Die alte Gartenfassade des Erdgeschosses wird durch eine um 60 Zentimeter nach aussen verschobene

Glasfront ersetzt. Das bringt einen Gewinn von etwa 4 m² Wohnfläche und verleiht natürlich zusätzlich das Gefühl eines grosszügigeren Raumes. Die neue Fensterverglasung weist zwei Durchgänge zum Sitzplatz auf. Das Obergeschoss wird durch einen Unterzug abgestützt. Die Denkmalpflege hat diesen Eingriff vor allem deshalb bewilligt, weil das ursprüngliche Prinzip damit erhalten bleibt; mit der Glasfront im Untergeschoss ist die Auskragung des Obergeschosses immer noch gegeben. Zugleich erfolgt ein Ausbau des Geräteschuppens zu einem vollwertigen Wohnraum. Die neue Fensterverglasung auf der dem Garten zugewandten Seite weist im Wohnbereich eine Doppeltür auf, im Bereich der Küche eine einflügelige Fenstertür. Als Sichtschutz dienen vorgehängte Lamellenstoren, die im Sommer zugleich den nötigen Sonnenschutz bieten.

HAUSTYP N (von Baerlocher & Unger): Diese Variante zeichnet sich durch einen über die ganze Gebäudetiefe reichenden Geräteschuppen und einen eingezogenen Gartensitzplatz aus. Dieser Raum wird bis auf Höhe Fassadenflucht ausgebaut, darin werden neu Eingangsbereich, Küche und Essplatz untergebracht. Ausserdem sieht das Konzept einen Durchbruch vom Wohn-/Essbereich zum Wohnzimmer vor. Bei den Eckhäusern dieses Typs kann ausserdem das Dach ausgebaut werden – so entsteht noch ein zusätzliches Zimmer mit Dusche/WC.

Für den Architekten Kaspar Fahrländer erwies sich die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege als sehr konstruktiv: «Diese Seite brachte wichtige Ideen ein und war bereit, nach neuen Wegen und konstruktiven Lösungen zu suchen.» Die Denkmal-

pflege habe durchaus den Grundsatz anerkannt, den Wohnraum den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

UMGEBUNG «ENTRÜMPELT». Die ursprünglich grosszügigen, zwischen den Häuserzeilen durchlaufenden Freiräume werden buchstäblich «entrümpelt»: Privat erstellte Vordächer, Pergolas, Zäune und hohe Hecken werden entfernt. Angesichts der notwendigen Arbeiten an der Kanalisation wäre ein Eingriff ohnehin unumgänglich gewesen. Ein Teil des Baumbestandes weicht jungen Bäumen. In jedem Hof sind je zwei von insgesamt fünf verschiedenen Sträuchern vorgesehen; so erhält jeder der Innenhöfe sein eigenes Gesicht.

Zur Finanzierung des Umbaus leistet die Stadt Zürich einen Beitrag von zwei Millionen Franken, der aus der Wohnbauförderungsaktion stammt. Diese Mittel können zum Beispiel für wertvermehrende Investitionen eingesetzt werden. Diese Leistungen der Stadt sind an die Bedingung geknüpft, dass die Wohnungen als Familienwohnungen im Rahmen des Familienwohnbaus II vermietet werden. Zudem sind auch Beiträge der Stadt für werterhaltende Massnahmen vorgesehen. Bei 117 von 120 Woh-

nungen handelt es sich um subventionierten Wohnraum.

MIETEN UM EIN DRITTEL HÖHER. Je nach Grösse (die Zimmerzahl der Reihenhäuser liegt neu zwischen 4,5 und 7,5) und je nach Beiträgen der öffentlichen Hand liegen die Nettomieten nach Abschluss des Umbaus bei rund 1200 bis 1860 Franken. Die Miete eines 4,5-Zimmer-Hauses lag zuvor unter 1000 Franken. Der Aufschlag liegt im Durchschnitt bei etwa einem Drittel, wobei ja auch mehr Wohnraum und mehr Zimmer geboten werden.

Gewisse Unannehmlichkeiten für die Mieterschaft sind unumgänglich, doch das Positive überwiegt. Die MieterInnenvertreterin Jeanette Blank, die seit 15 Jahren in der Siedlung wohnt, sagt: «Seit nun alle Pläne auf dem Tisch sind, ist die Freude grösser als der Frust infolge der Umtriebe.» Für sie ist unbestritten, dass angesichts der kleinen Gebäudegrundflächen ein Handlungsbedarf gegeben war. Grundsätzlich schätzt sie den Umbau positiv ein, damit die Durchmischung und Attraktivität der Siedlung erhalten bleiben, und sie fügt bei: «Ich wünsche mir, dass auch in Zukunft Familien gerne hierher kommen, um ihre Kinder grosszuziehen.» ☺

Baudaten

Bauträger:

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich, Zürich

Entwurf und Gestaltung:

Kaspar Fahrländer, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich

Umgebung:

Robin Lynn Winogrand, MLA Master of Landscape Architecture, Zürich

Projekt- und Bauleitung:

Arionova AG, Architektur und Bauleitungen, Adliswil

Umfang:

120 Reihenhäuser

Kosten:

BKP 1–5: 24,8 Mio. Franken

Bauzeit:

2001–2004

Anzeige

S P L E I S S

Die Baumeister mit Herz und Verstand



Neubau ■ Aussenisolation ■ Hinterlüftete Fassaden ■ Betonsanierung ■ Kundenmaurer ■ Umbau

ROBERT SPLEISS AG BAUUNTERNEHMUNG ■ Mühlebachstrasse 164 ■ 8034 Zürich

Telefon 01 385 85 85 ■ Telefax 01 385 85 07 ■ info@robert-spleiss.ch ■ www.robert-spleiss.ch