Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 11

Artikel: Die ideale Wohnform wiederentdeckt

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107629

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: 20.07.2025

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

Vitasana setzt in Zürich Schwamendingen wieder auf Reihenhäuser

Die ideale Wohnform wiederentdeckt

Blick auf die Erschliessungsseite.
Die «Spaltenfenster» vor den Treppenhäusern sorgen für ein spannendes Fassadenbild.

Eigentlich hätte sie siebengeschossig bauen dürfen. Doch die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana entschied sich, ihre lärmgeplagten Reihen-Einfamilienhäuser durch den gleichen Bautyp zu ersetzen. Deshalb lässt sich in Zürich Schwamendingen nun nachprüfen, wie ein genossenschaftliches Reihenhaus für das 21. Jahrhundert aussieht: effizient, energiesparend und erstaunlich günstig.

Von Richard Liechti ■ Das Reiheneinfamilienhaus hat sich hierzulande nie richtig durchgesetzt. Bis heute träumen Herr und Frau Schweizer vom freistehenden Eigenheim. Einzig der soziale Wohnungsbau, der seit je auf ökonomischeres Bauen achtete, setzte lange Zeit auf diese Wohnform. Baugenossenschaften und Sozialpolitiker priesen das platzsparende und doch intime Reihenhaus noch als ideale Wohnform für Familien, als schon die ersten Hochhäuser aus dem Boden schossen. Danach allerdings war Masse angesagt. Nur ausserhalb der Städte entstanden noch vereinzelte Reihenhaussiedlungen.

Fluglärm gab Ausschlag. Während die soliden Reihenhäuser aus der Frühzeit des genossenschaftlichen Bauens heute meist unter Schutz stehen, müssen die Bauten aus der Nachkriegszeit nicht selten Neuem weichen. Ein typisches Beispiel für eine solche Siedlung befand sich am Kronwiesenweg in Zürich Schwamendingen. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana besass dort vierzig Einfamilienhäuser, die 1949 fertiggestellt worden waren. Sie zeichneten sich durch bescheidene Grundrisse von knappen achtzig Quad- ▶

Fotos: Hannes Henz

ratmetern aus, doch war die Anlage dank ihres Gartenstadtcharakters immer noch reizvoll. Deshalb prüfte die Besitzerin verschiedene Erneuerungsvarianten, darunter auch eine Renovation.

Die Situation änderte sich schlagartig, als 2003 die Anflugroute zum nahen Flughafen änderte. Nun lagen die Häuser plötzlich in der berüchtigten Südschneise. Statt viel Geld in Lärmschutzmassnahmen zu investieren, die doch keinen Quadratmeter zusätzliche Fläche gebracht und gar neue Probleme mit dem stärker bemerkbaren Innenschall geschaffen hätten, entschied man sich für einen Ersatz der alten Bauten. Die Bewohnerinnen und Bewohner, die man umgehend informierte, konnten diese Überlegungen nachvollziehen. Allerdings bot ihnen die Genossenschaft auch valablen Ersatz. Denn für diejenigen, die in die neue Siedlung zurückkehren wollten, mietete man bei der nahen Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ein Ersatzhaus zur Überbrückung – zum gleichen Mietzins, mit Zügelentschädigung und kostenlosem VBZ-Abonnement.

Idealer Standort. Dass kaum kritische Stimmen aufkamen, lag allerdings auch daran, dass wiederum Reihenhäuser erstellt werden sollten. Mit diesem Entscheid steht die Vitasana in der städtischen Genossenschaftslandschaft bis heute allein auf weiter Flur. Zu teuer ist das Land, zu gross die Ausnützungsreserven. Bei der Vitasana, die vor einigen Jahren am Burriweg bereits Reihenhäuser zu Gunsten von Blockwohnungen abgebrochen hatte, dachte man da anders. Ihr Präsident, Hans Haug, ist überzeugt: «Das Reihenhaus ist auch in heutiger Zeit eine ideale Wohnform für Familien. Eine Genossenschaft sollte es deshalb ebenfalls anbieten können.» Überall könne man sich dies sicher nicht leisten, aber der Standort der Siedlung Kronwiesen direkt neben Kindergarten und Schule sei dafür ideal.

Erstaunlicherweise kam auch von der Stadt Zürich, die mitten in ihrem Programm «10000 Wohnungen in 10 Jahren» steckte, kein Druck, dichter zu bauen. Im Gegenteil: Die Genossenschaft erhielt Lob für ihre Pläne, entsprachen sie doch dem Leitbild für Schwamendingen, das dessen Gartenstadtcharakter erhalten will. Allerdings musste sich das angepeilte Familienpublikum die neuen Häuser auch leisten können. Die Vitasana beschloss deshalb, einen grossen Teil den Subventionsbestimmungen der Wohnbauförderung zu unterstellen. Auch für die übrigen Häuser galt die Vorgabe, dass die Mietzinse weniger als 2000 Franken pro Monat betragen sollten. Um ein solches Projekt zu finden, führte die Genossenschaft einen Wettbewerb unter vier Planerbüros durch. Der Entwurf des Winterthurer Architekten Beat Rothen, der nicht zum ersten Mal Reihenhäuser plante, ging dabei als klarer Sieger hervor.

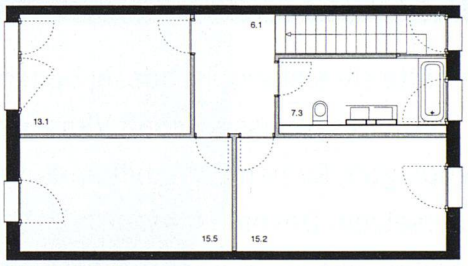
GU wegen schlechten Erfahrungen. Bei der Umsetzung des Vorhabens setzte die Vitasana auf die Zusammenarbeit mit einer Totalunternehmung. Dafür hatte sie ihre Gründe: Bei den Neubauten am Burriweg traten nämlich nach Fertigstellung grosse Probleme mit der hinterlüfteten Fassade auf – die Schuldfrage ist bis heute nicht endgültig geklärt. «Nach diesen Erfahrungen war uns das Risiko einfach zu gross, uns später wieder mit einem halben Dutzend von Beteiligten herumschlagen zu müssen», erklärt Roland Lütolf, Vitasana-Geschäftsführer. Mit der Generalunternehmerin als einziger Ansprechpartnerin herrschten dagegen klare Verhältnisse.

Dabei entschied man sich für einen zweistufigen GU-Vertrag. Dies bedeutet im Wesentlichen, dass die Generalunternehmung, in diesem Fall die Allreal, von Anfang an dabei ist und man in der Regel auf eine Submission unter verschiedenen GU verzichtet. «Vielfach besteht das Problem, dass der GU erst in einer späten Projektphase hinzukommt und mit einem Projekt konfrontiert wird, das schon weit gediehen ist», erklärt Thomas Stauber von der Allreal. In dieser späten Phase seien Kosteneinsparungen dann oft nur noch über eine Reduktion der Qualität zu erzielen. Anders beim Projekt Kronwiesen. Dort hatte die Allreal schon in der Wettbewerbsphase Kostenberechnungen der vier Vorschläge durchgeführt. Das ausgewählte Projekt betreute sie zunächst als Generalplanerin bis zur Ausschreibung, wobei sie eine Kostengarantie leistete. Den Architekten und die übrigen Planer nahm sie dabei selbst unter Vertrag.

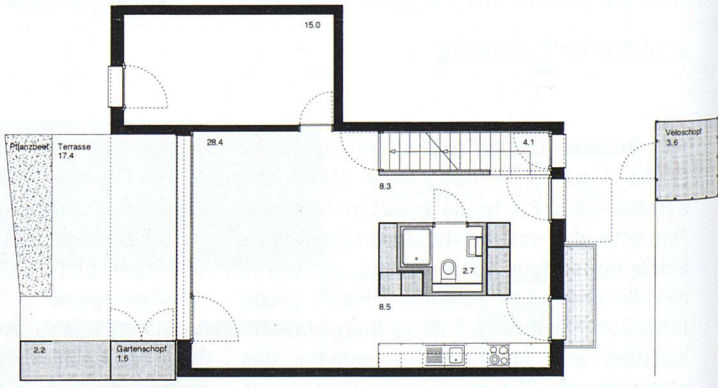
Gegenseitiges Vertrauen. In einer ersten Angebotsrunde schrieb die Allreal dann rund 70 Prozent der Arbeiten aus. Aufgrund der eingegangenen Offerten, die sie dem Kunden

Die Siedlung Kronwiesen in Zürich Schwamendingen besitzt eine ausgezeichnete Lage für Reiheneinfamilienhäuser: geschützt von der Winterthurerstrasse und unmittelbar neben Kindergarten und Schule.

Grundriss eines Fünfeinhalbzimmerhauses. Es unterscheidet sich vom Viereinhalbzimmerhaus durch das hier dem Erdgeschoss zugeordnete Schaltzimmer.



Obergeschoss



Erdgeschoss

Jedes Haus hat einen grossen, etwas zurückversetzten Sitzplatz mit eigenem Pflanzbeet.

offenlegte, machte sie ein Pauschalangebot, das die Vitasana akzeptierte. Zwar hätte die Genossenschaft es auch ablehnen und sich an andere GU wenden können, doch hätte dies zu grossen Zeitverlusten geführt. Beide Seiten betonen deshalb, dass ein solches Vorgehen, bei dem die Partner von Anfang an praktisch feststehen, viel gegenseitiges Vertrauen erfordert. Nicht verhindern kann die Genossenschaft allerdings, dass die GU mit den beteiligten Handwerkern in einer weiteren Angebotsrunde Tiefstpreise aushandelt, denn die Differenz, die sie zum offerierten Fixpreis erzielt, fliesst nun in ihre Kasse.

Für den Architekten Beat Rothen bedeutete das Projekt Kronwiesen schon in der Entwurfsphase eine grosse Herausforderung, bestimmten die Preisvorgaben doch das vorgeschlagene Projekt massgeblich. Es ging darum, ein kostengünstiges Reihenhaus zu bauen, das trotzdem in den verschiedensten Belangen – Wohnkomfort, Energietechnik, Schallschutz – heutigen Anforderungen genügt. Die Nachhaltigkeit war dabei ein wichtiges Ziel der Bauherrschaft, wie Hans Haug bekräftigt. Bei der Ausführung gab es allerdings eine teure Überraschung. Trotz unverdächtiger Lage kamen Altlasten zum Vorschein. Bei der Erstellung der nunmehr abgebrochenen Häuser hatte man Bauschutt zum Auffüllen verwendet. Dieser musste nach den heutigen Vorschriften gesondert entsorgt werden, was der Genossenschaft eine Million Franken Mehrkosten verursachte.

Keine Einheitshäuser. Entstanden sind 43 Häuser in neun Zeilen, die der Architekt wegen den Schallwellen der landenden Flugzeuge längs zur Schneise anordnete. Mit ihren kompakten Baukörpern, den Flachdächern – ein zusätzliches Geschoss hätte die Kostenlimite gesprengt – und den massigen Trennmöbeln auf den Sitzplätzen wirken sie höchst funktional. Das identitätsstiftende Orange der Fassaden ist Teil eines Farbkonzepts, das auch die Innenräume umfasst. Die Bauten sind dichter angeordnet als in der alten Siedlung, insgesamt hat man rund fünfzig Prozent Wohnfläche gewonnen. Dicke Dämmung, Komfortlüftung und Fernwärme sorgen dafür, dass sie den Minergiestandard erreichen. Die Komfortlüftung birgt auch aus Schallschutzgründen grosse Vorteile, müssen doch die Fenster nicht mehr geöffnet werden.

Normalerweise bieten Reihenhaussiedlungen immer den gleichen Haustyp. Bei der Siedlung Kronwiesen waren jedoch Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerhäuser erwünscht. Um dem Standardtyp des Viereinhalbzimmerhauses ein weiteres Zimmer zuzuordnen, griff der Architekt zu dem aus dem Geschosswohnungsbau bekannten Schaltzimmer: Dank einer Schaltschicht erhalten die einen Häuser im Erdgeschoss ein zusätzliches Zimmer, die anderen im Obergeschoss. Dadurch ergibt sich allerdings eine Verschiebung der Geschosse, so dass sich je nachdem ein oder zwei Zimmer über oder unter Räumen des

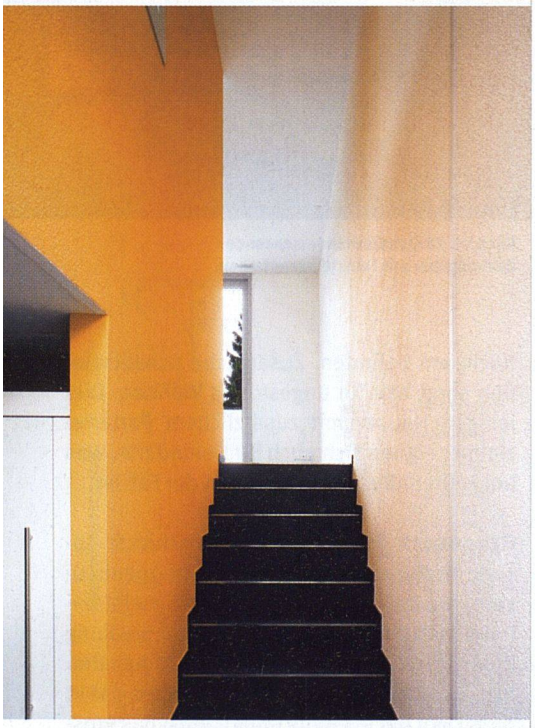
Blick ins 28 Quadratmeter messende Wohnzimmer mit Feinsteinzeugboden.

Nachbarn befinden. Zusätzliche Schallisolation sorgt hier für ungestörtes Wohnen. Diejenigen Häuser mit zusätzlichem Parterrezimmer eignen sich auch für Behinderte, was bei Reihenhäusern sonst kaum der Fall ist.

Gehobener Standard. Eine geschickte Lösung findet sich auch bei den Treppenhäusern, die bei alten Reihenhäusern meist unfreundlich finster aussehen. Bei der Siedlung Kronwiesen sorgt dagegen ein fast haushohes, senkrecht angeordnetes Fenster dafür, dass Licht tief ins Haus dringt. Auch das grosse Badezimmer im ersten Stock profitiert davon, besitzt es doch ein Innenfenster gegen das Treppenhaus. Sowohl das System der ▶

Die neun Zeilen mit den insgesamt 43 Häusern sind relativ dicht angeordnet. Im Zentrum findet sich ein gemeinsamer Spielraum.

Schaltzimmer als auch die «Spaltenfenster» bestimmen zudem das Fassadenbild mit, wo sie dem Eindruck der Gleichförmigkeit entgegenwirken.
Der Innenausbau überzeugt trotz strengem Kostenrahmen: geschosshohe Türen, eine Küche hoher Qualität (Geschirrspüler, Kühlschrank mit Separattiefkühler, Steinabdeckung usw.), Feinsteinzeugböden im Parterre, Eichenparkett im ersten Stock. Die Zimmergrössen sind mit gut 28 Quadratmetern beim Wohnzimmer und 13 bis 15,5 Quadratmetern bei den übrigen Räumen für sozialen Wohnungsbau überdurchschnittlich. Die Häuser warten mit 109 (4½ Zimmer) beziehungsweise 124 Quadratmetern (5½ Zimmer) auf, wobei die Bewohner auch das zusätzliche geräumige Kellergeschoss mit eigener Waschküche schätzen werden. Beim Aussenraum verzichtete man – getreu dem Schwamendinger Gartenstadtmodell – weitgehend auf eigene Gärten. Einzig vor dem Sitzplatz besitzt jedes Haus ein Pflanzbeet, das die Mieter selbst bestellen können.



Das Treppenhaus besitzt ein fast geschosshohes, längs angeschlossenes Fenster, das viel Licht in den ersten Stock bringt. Dank einem Innenfenster zum Treppenhaus profitiert davon auch das Bad im ersten Stock.

SUBVENTION: HOHER ANTEIL SINNVOLL. Die Vermietung bereitete keine Probleme, obwohl es nicht einfach war, den richtigen Mietermix zu finden. So schränkte die Subventionierung von zwei Dritteln der Häuser das potenzielle Publikum stark ein (maximales steuerbares Einkommen von 53000 bzw. 63 000 Franken). Zudem galt hier die Belegungsformel: Zimmerzahl minus eins = Personenzahl. Ein Viereinhalbzimmerhaus war in dieser Kategorie schon ab rund 1300 Franken netto zu haben. Bei der Belegung der freitragenden Häuser war die Genossenschaft dagegen frei, wobei sie mindestens ein Kind voraussetzte. Hier kostet der kleinere Typ gerade mal 1670 bis 1740 Franken netto, der grössere 1940 bis 2100 Franken. Dabei spielt auch das Bauland eine Rolle, das die Vitasana seit sechzig Jahren besitzt und deshalb mit 400 Franken pro Quadratmeter einsetzen konnte, weniger als die Hälfte des heutigen Marktpreises.
Warum bietet die Vitasana einen so hohen Anteil subventionierter Wohnungen an, wo sich die meisten Genossenschaften doch mit zehn oder zwanzig Prozent begnügen? Zum einen ist Roland Lütolf überzeugt: «Für Familienwohnungen ist das nach wie vor sinnvoll.» Zum andern sei der Aufwand für die Erfüllung der baulichen Vorschriften gleich gross, ob man nun zehn oder siebzig Prozent subventioniere. Nachdem sie zweimal verbilligte Familienwohnungen geschaffen hat, will die Vitasana beim nächsten Ersatzprojekt, geplant für das Jahr 2010, Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte schaffen. Gerade im fortgeschrittenen Alter bestehe hier grosser Bedarf.

ZIEL ERREICHT. Doch zurück zur Siedlung Kronwiesen, die seit August 2007 bezogen ist. «Wenn es uns gelingt, ein zeitgemässes Reiheneinfamilienhaus zum Mietpreis einer Genossenschaftswohnung zu erstellen, wird das Beispiel Schule machen», war Architekt Beat Rothen in einem *wohnen*-Interview im Jahr 2005 überzeugt. Diese Voraussetzungen sind erfüllt – ob andere Baugenossenschaften die «ideale Wohnform» nun ebenfalls wiederentdecken, wird sich weisen.

Baudaten

Bauträger:
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana, Zürich

Architekt:
Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur

Ausführung:
Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

Weitere Planer:
APT Ingenieure GmbH, Zürich (Bauingenieur)
Elektro-Design & Partner AG, Winterthur (Elektroingenieur)
Leimgruber Fischer Schaub AG, Ennetbaden (HLKS)
Schweingruber Zulauf, Zürich (Landschaftsarchitekt)
Thomas Rutherfoord, Winterthur (Farbkonzept)

Unternehmen (Auswahl):
Baltensberger AG (Baumeister)
Fenster Nauer AG (Fenster Holz-Metall)
Gadola Fassaden AG (Verputzte Aussenwärmedämmung)
Schenker Storen AG (Storen)
AZ Elektro AG (Elektro)
Preisig AG (Heizung, Sanitär)
Koster AG (Lüftung)
Bisag Küchenbau AG (Küchen)
Lunor G. Kull AG (Schutzraumteile)
V-Zug (Geräte Küche/Waschküche)

Umfang:
43 Reihen-EFH (23 mit viereinhalb, 20 mit fünfeinhalb Zimmern),
Tiefgarage mit 97 Plätzen (50 fremdvermietet)

Baukosten (BKP 1–5):
20 Mio. CHF
3391 CHF pro m² HNF

Mietzinse:
4½-Zimmer-Haus (109 m²):
1290–1490 CHF (+ 120 CHF NK) subventioniert
1670–1740 CHF (+120 CHF NK) freitragend

5½-Zimmer-Haus (124 m²):
1480–1760 CHF (+ 130 CHF NK) subventioniert
1940–2100 CHF (+ 130 CHF NK) freitragend