

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 1-2

Artikel: Lärmschutz und Wohnqualität unter einem Hut : Baugenossenschaft Schönheim stellt erste Etappe der Ersatzneubausiedlung Bramen in Kloten fertig
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-170311>

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: 17.07.2025

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

Die erste Etappe des Ersatzneubaus Bramenring besteht aus vier zusammengebauten Häusern.



Baugenossenschaft Schönheim stellt erste Etappe der Ersatzneubausiedlung Bramen in Kloten fertig

Lärmschutz und Wohnqualität unter einem Hut

Die Baugenossenschaft Schönheim ersetzt ihre Siedlung Bramen in Kloten. Die erste Etappe besteht aus einem Längsbau, der parallel zur verkehrsreichen Schaffhauserstrasse steht.

Er bietet wirksamen Lärmschutz, aber auch hohe Wohnqualität. Bis es soweit war, hatte die Genossenschaft allerdings einige Hürden zu nehmen.

Von Richard Liechti

Idyllische Verhältnisse müssen im Kloten der späten 1940er-Jahre geherrscht haben. Davon zeugte die Siedlung Bramen der Baugenossenschaft Schönheim. Die 91 Wohnungen brachte man in den typischen kleinen Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit unter, die man locker in einer grosszügig bemessenen Grünanlage verteilte. Die vier vordersten Häuser stellte man direkt an die Schaffhauserstrasse – und zwar quer dazu, wie dies damals meist üblich war. Fünfzig Jahre später präsentierte sich die Lage ganz anders. Nicht nur dass die Wohnungen nicht mehr den veränderten Ansprüchen genügen. Nun staute sich der

Feierabendverkehr der Flughafenstadt vor den dünnen Hausmauern. Da drängte sich eine Lösung geradezu auf: die Häuser entlang der Strasse abreißen und durch einen Riegel ersetzen, der die hinteren Siedlungsteile vor den Unbilden des Strassenverkehrs schützt. Nur: Es sollte sich zeigen, dass dies nicht genügte.

Erneuerungsbedarf kommunizieren

Die Baugenossenschaft Schönheim, die in und um Zürich rund 600 Wohnungen besitzt, stand damals vor einem Problem, das viele Genossenschaften kennen. Der gesamte Liegenschaftenbestand stammte nämlich aus den 1940er- und 1950er-Jahren. Es bestand die Gefahr, dass verschiede-

ne Siedlungen gleichzeitig ans Ende ihrer Lebensdauer gelangen würden. Dies hatte der Vorstand frühzeitig erkannt und eine Erneuerungsstrategie formuliert, die auch die Möglichkeit eines Ersatzes einzelner Etappen einschloss. Als die Genossenschaft die Substanz der Siedlung in Kloten untersuchte, stellte sich heraus, dass sich hier mit einem Teilneubau die Chance bot, den Bestand zu verjüngen und gleichzeitig den Schallschutz für die Gesamtsiedlung markant zu verbessern. Deshalb schrieb die Genossenschaft einen Architekturwettbewerb für den Ersatz der Bauten entlang der Strasse aus. Der unmittelbar dahinterliegende Siedlungsteil sollte tiefgreifend saniert werden. Für einen dritten Teil plante man dage-

Elegante Materialien und grosszügige Räume zeichnen die Wohnungen aus.



gen nur eine sanfte Renovation. Von diesem ersten Hausabbruch in der Geschichte der Genossenschaft galt es die Bewohnerinnen und Bewohner zu überzeugen. Denn gemäss Statuten darf sich zuerst die betroffene Siedlung äussern. Lehnt sie ein Projekt ab, entscheidet die Delegiertenversammlung, ein Gremium, das man eingeführt hat, weil die Liegenschaften der Genossenschaft in 16 verschiedenen Gemeinden liegen. Bei einem negativen Bewohnerverdikt hätte ein Vorhaben vor den Delegierten allerdings schlechte Karten.

Alfred Steiger, Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, weiss deshalb: «Es ist enorm wichtig, dass man ein solches Vorhaben richtig aufgleist.» Dazu gehöre, dass man frühzeitig, regelmässig und ehrlich informiert. Unliebsame Tatsachen solle man nie zurückhalten. Die Genossenschaftsmitglieder seien durchaus in der Lage, auch komplexe Sachverhalte nachzuvollziehen, etwa denjenigen, dass eine Genossenschaft ihren Bestand irgendwann erneuern muss. Sie verlangten jedoch konkrete Antworten auf wichtige Fragen: Wann ist meine Wohnung dran? Welche Ersatzlösungen stehen bereit? Was wird die sanierte oder neue Wohnung kosten? Die Baugenossenschaft Schönheim setzt dabei auf verschiedene Informationskanäle: So sind im Jahresbericht regelmässig die gesamten Erneuerungspläne für die kommenden fünf bis sieben Jahre

aufgeführt. Die periodische Informationsschrift «Update» orientiert über jeden neuen Schritt. Und schliesslich geben die Siedlungsversammlungen Gelegenheit, alle übrigen Fragen zu klären.

Radikale Kehrtwende

So einfach war der Fall Bramen dann doch nicht. Zwar stimmt die Bewohner dem Ersatz der lärmgeplagten Liegenschaften zu. Doch bei der Weiterbearbeitung des siegreichen Wettbewerbsprojekts musste die Genossenschaft feststellen, dass die Sanierung

der zweiten Etappe, die man hatte erhalten wollen, zu teuer zu stehen käme. Ein radikaler Strategiewechsel tat Not: Nicht nur die vier Häuser an der Strasse, sondern auch die neun dahinterliegenden Bauten mussten ersetzt werden. Nun war viel Überzeugungsarbeit zu leisten. «Erbitterte Stimmen und massive Kritik» hätten die Verantwortlichen anfangs zu hören bekommen, erinnert sich Schönheim-Geschäftsführer Roland Verardo. Doch schliesslich gab die Mehrheit auch für diesen Schritt grünes Licht. Die betroffenen Siedlungsbewohner erhielten tatkräftig-

Fotos: Martin Bichsel



Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung mit 115 Quadratmetern Wohnfläche.

Situationsplan: Im Vordergrund der vollendete Längsbau, dahinter die neun Bauten, die in der zweiten Etappe durch fünf Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Die restlichen Häuser bleiben einstweilen erhalten.



Alle Schlafräume und die Loggien orientieren sich auf die ruhige Rückseite.

ge Unterstützung. Sie konnten teils in die Neubausiedlung oder in eine frei werdende Wohnung im verbleibenden dritten Siedlungsteil umziehen. Wer dort nicht unterkam, dem half die Genossenschaft bei der Wohnungssuche. «Es war ein aufwändiges Verfahren», stellt der Geschäftsführer im Rückblick fest. Doch am Schluss fanden alle Mieter eine neue Lösung.

Eine wichtige Rolle bei der «Mieterverträglichkeit» und dem Angebot an temporären Ersatzunterkünften spielte auch die Etappierung des Projekts. So ist die erste Etappe im Frühling 2009 abgeschlossen worden, während der Baubeginn für den zweiten Teil kurz bevorsteht. Tatsächlich hatten fast alle Wettbewerbssteilnehmer einen schützenden Längsbau als Ersatz für die Häuser an der Schaffhauserstrasse vorgeschlagen. Auch das Siegerprojekt des Büros ADP Architekten setzt auf eine solche Lösung. Die vier zusammengebauten, vierstöckigen Häuser, die 30 Wohnungen beherbergen, sind auf bestmöglichen Schallschutz ausgelegt. Nicht nur der Strassenlärm bleibt draussen. Auch der rege Verkehr des nahen Flughafens zieht vorbei, ohne dass

man davon etwas vernehmen würde. Dank dem Einbau einer kontrollierten Lüftung können die Fenster gegen die Strassenseite geschlossen bleiben, während die Schlafräume und die Loggien gegen die ruhige Rückseite ausgerichtet sind. Loggien wählte man, weil sie die Immissionen des Fluglärms stärker dämpfen als auskragende Balkone.

Überdurchschnittliche Standards

Das Angebot reicht von der Zweieinhalb- bis zur Fünfeinhalbzimmerwohnung. Um einen Ausgleich zum übrigen Bestand zu schaffen, machen Familienwohnungen den Hauptteil aus. Einige kleinere Einheiten sind jedoch auf Betagte zugeschnitten und verfügen über eine Badewanne mit Ausstiegsstür. Zudem sind alle Wohnungen hindernisfrei beziehungsweise schwellenlos konzipiert. Weiter stehen drei zumietbare Zimmer zur Verfügung. Sie sind eigentlich für die Mieterschaft bestimmt, wurden jedoch mangels Interesse vorerst anderweitig vermietet, etwa als Pied-à-terre für einen Piloten. Im Erdgeschoss schuf man gegen die Strassenseite zudem vier Gewerberäu-



In den Bädern sorgen die Bewohner selbst für die Farbtupfer.

me, die an Dienstleistungs- und Bürobetriebe vermietet werden konnten. Hier findet sich auch ein Gemeinschaftsraum, der der ganzen Siedlung zur Verfügung steht. Der Standard der Wohnungen ist hoch. So fallen die edlen Feinsteinzeugböden, die dauerhaften Stahlküchen, die sowohl über einen Kombi-Backofen als auch einen Steamer verfügen, oder der eigene Waschturm auf. Bereits ab der Dreieinhalbzimmerwohnung gibt es eine zweite Nasszelle. Auch die Flächen sind mit 110 bis 115 Quadratmetern für eine Viereinhalbzimmerwohnung grosszügig bemessen. Grosses Gewicht wurde auf eine überdurchschnittliche Nutzungsqualität gelegt. Dies gilt sowohl für die nutzungsneutralen Zimmer mit 13,8 Quadratmetern Fläche als auch für die Wohnbereiche und die geräumigen privaten Aussenräume. Alle vier Wohnungstypen besitzen drei unabhängig nutzbare Zonen für Essen, Wohnen und beispielsweise Arbeiten oder Kinderspiel.

Doch auch in Ökologie und Nachhaltigkeit hat die Genossenschaft viel investiert. So verfügt der Minergiebau nicht nur über eine überdurchschnittliche Isolation und

Baudaten

Bauträger:

Baugenossenschaft Schönheim, Zürich

Architektur:

ADP Architekten AG
Beat Jordi, Caspar Angst,
Architekten ETH BSA SIA, Zürich

Kostenplanung/Bauleitung:

Aebi Bauleitungen, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Amstein + Walther AG, Zürich (Elektroplanung)
APT Bauingenieure GmbH, Zürich (Bauingenieur)
Bauphysik Meier AG, Dällikon, (Bauphysik)

Nanotech AG, Baden (Haustechnikplaner)
ryffel + ryffel, Uster (Landschaftsarchitekt)
Eicher AG, Regensdorf (Baumeister)
Spahiu, Volketswil (Fassaden)
Eavis Elektroinstallationen AG,
Zürich Flughafen (Elektro)
Preisig AG, Zürich (Sanitär)
Spillmann AG, Kloten (Heizung)
Klima AG, Spreitenbach (Lüftung)
Norba Tryba AG, Baden-Dättwil
(Kunststofffenster)
Forster Küchen AG (Küchen)
Electrolux AG (Küchengeräte)
Kone AG (Aufzüge)

Umfang:

Rückbau von 4 MFH, Neubau von 4 MFH mit 30 Wohnungen, 3 Einzelzimmern, 4 Gewerberäumen, Gemeinschaftsraum

Baukosten (BKP 1-5), prov.:

16,95 Mio. CHF (ohne Parkierung)
2,2 Mio. CHF (Tiefgarage)
4625 CHF/m² HNF (darin enthalten Vorleistungen für 2. Etappe, z.B. Heizung, Gemeinschaftsraum)

Mietzinsbeispiele:

3½ Zimmer (94 m²): 1840 CHF plus 144 CHF NK
4½ Zimmer (113 m²): 2180 CHF plus 159 CHF NK



Die Stahlküche verfügt über einen Kombibackofen und einen Steamer.

eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, sondern auch über eine Pelletheizung, die zu Spitzenzeiten von einer Gasheizung unterstützt wird. Eine Solaranlage unterstützt die Aufbereitung des Warmwassers. Viel Wert legte die Genossenschaft auf den Erhalt der grosszügigen Grünflächen, ein Anliegen, das auch die Mieter einbrachten. Gleichzeitig erreicht sie, auch dies ein Postulat der Nachhaltigkeit, eine erstaunliche Verdichtung. War bisher 19 Prozent der Siedlungsfläche überbaut, wird es nach Abschluss der zweiten Etappe nur wenig mehr sein, nämlich 24 Prozent. Trotzdem verdoppelt sich die Nutzfläche in der zweiten Etappe, während sie sich in der ersten gar verdreifacht hat.

Lehren aus der Kostenproblematik

Einen dicken Wermutstropfen musste die Genossenschaft allerdings einstecken. Verschiedene Faktoren wie die hohe Bauteuerung oder Mehrkosten wegen neuer Vorschriften brachten das Budget aus dem Lot. Dies bedeutete, dass das erklärte Ziel, die Viereinhalbzimmerwohnung für weniger als 2000 Franken Monatsmiete anzubieten,



Die Loggien sind eigentliche Aussenzimmer. Durch die Fenster sind die Altbauten der zweiten Etappe ersichtlich, die nun ersetzt werden.

verfehlt wurde. Einsparungen beim Wohnungsstandard wären zwar noch möglich gewesen. Doch dadurch hätte man die Gesamtkosten nur unwesentlich verringert. Alfred Steiger ist sich bewusst: «Das kann zum Bumerang werden.» Ein weniger attraktives Angebot bei immer noch relativ hohen Mietzinsen wäre die Folge gewesen.

Aus den Kosten- und Terminproblemen hat die Genossenschaft für die Zukunft die Konsequenzen gezogen. Bei der zweiten Etappe wird die Ausführung an eine Generalunternehmung vergeben. Grundlage für die Realisierung der fünf Mehrfamilienhäuser sind die Projekt- und Ausführungspläne der ADP Architekten. Nach «harten, aber fairen» Verhandlungen hat sich die Genossenschaft mit der Halter Generalunternehmung auf einen Fixpreis geeinigt, auch die Termine sind garantiert. Damit ist Kostensicherheit gewährleistet, die umso wichtiger ist, als man auch mit der zweiten Etappe vor allem Familien ansprechen will. Geschützt vor dem Strassenlärm und eingebettet in eine Grünanlage, werden sie dort schon bald wieder idyllische Verhältnisse vorfinden. 



Spezielle Grundrisse erfordern für die Gestaltung der Bäder kreative Lösungsansätze. So lassen sich Badmöbel mit Halbeinbauwaschtische platzsparend in die schmalsten Bäder einbauen.

Im Eiltempo Bäder sanieren!



Legen Sie Wert auf eine rasche und problemlose Badsanierung zu tiefen Kosten?

Schneller als vitessa lässt sich kein Badmöbel montieren, denn das System ist genial einfach.

Vorteile auf einen Blick:

- Keine Spitzarbeiten
- Schnellster Einbau
- Rationellste Montage
- Komfortabel Zeit sparen
- Wohnqualität im Bad



4B Badmöbel AG • an der Ron 7 • 6281 Hochdorf
Telefon 041 914 59 59 • www.4b-badmoebel.ch
Adliswil • Dietlikon • Pratteln • Bern

Teilersatz der Siedlung Urdorf einstimmig genehmigt

Die Baugenossenschaft Schönheim hat bereits ein weiteres Erneuerungsprojekt angepackt. Die Hälfte ihrer 56 Wohnungen in Urdorf sollen in einer ersten Etappe durch drei Neubauten mit 45 Wohnungen ersetzt werden. Ein entsprechender Wettbewerb ist im Frühling abgeschlossen worden (vgl. *wohnen* 4/2009, Seite 8). Das Projekt musste Ende Oktober noch vor der Siedlungsversammlung bestehen. Dabei erreichte die Genossenschaft eine erstaunliche Akzeptanz: Es gab keine

einzigste Gegenstimme. «Für uns ist das ein Zeichen, dass wir alles richtig gemacht haben», freut sich Genossenschaftspräsident Alfred Steiger. Ausgezahlt habe sich dabei insbesondere die langfristige, präzise Vorinformation. Auch hier geht die Genossenschaft zudem in mieterverträglichen Etappen vor – der restliche Siedlungsteil soll saniert und erst in etwa 25 Jahren ersetzt werden. Dies bedeutet, dass man betroffenen Mietern Ersatz anbieten kann, sei es dauerhaft oder als Übergangslösung, bis die Neubauten fertig sind.