

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 90 (2015)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Wie im Raumschiff oder U-Boot  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-594252>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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

Gelungene Verdichtung: Stadt Zürich ersetzt Siedlung aus den 1940er-Jahren

# WIE IM RAUMSCHIFF ODER U-BOOT



Bilder: Martin Bichsel

Der städtische Ersatzneubau Rautistrasse in Zürich Altstetten besticht durch eine aussergewöhnliche Hochhausarchitektur. Er bietet 104 und damit mehr als doppelt so viele Familienwohnungen wie die Vorgängerbauten, durchdachte Grundrisse, hohe Wohnqualität und zahlbare Mieten. Die Höhe der sieben Wohntürme führte allerdings zu Rekursen und Bauverzögerungen.

Von Liza Papazoglou

**W**ie von Riesenhand hingeworfen stehen sie da, gross, prägnant, in verschiedene Richtungen gewandt und unregelmässig verstreut auf dem sanft abfallenden Gelände. Die sieben achtgeschossigen Wohntürme am Stadtrand von Zürich muten futuristisch an und wirken aus Distanz streng und zugeknöpft. Beim Näherkommen zeigen sich ihre verspielten Seiten: gegeneinander schräg gestellte und um neunzig Grad gedrehte Fenster, die die Fassaden beleben; abgeschnittene Häuserkanten

**Die sieben Gebäude der städtischen Siedlung Rautistrasse sind gegeneinander versetzt im Gelände platziert.**

und -ecken, die mit getönten Scheiben die Umgebung reizvoll und wandelbar spiegeln. Aussergewöhnlich.

## Holz Häuser nicht mehr zu retten

Noch vor wenigen Jahren sah es ganz anders aus auf dem 11 600 Quadratmeter grossen städtischen Areal in der Nähe des Waldes. Fünf zweigeschossige Reihenhauserzeilen mit 44 Wohnungen und drei Ateliers bildeten die beschauliche Sonnenwegsiedlung im Landi-Stil. Diese war 1948 in leichter Holzbauweise billig und in Rekordzeit erstellt worden und fügte sich unauffällig ins ruhige Wohnquartier ein.

2004 beschloss die Stadt den Abbruch der Häuser. Auf eine Unterschutzstellung verzichtete sie, obwohl sie der Siedlung eine gewisse denkmalpflegerische Bedeutung zusprach. Denn die Substanz war so schlecht, dass eine Sanierung unverhältnismässig teuer geworden wäre – stark verwittert, eng, schlecht isoliert





**1 Viel Grünraum dank Verdichtung in die Höhe: Die sieben Neubauten brauchen weniger Grundfläche als die früheren Reihenhäuser.**

**2 Tolle Aussicht über Zürich und bis in die Berge bieten die Wohnungen in den oberen Geschossen.**

## STADT ZÜRICH BAUT VERMEHRT SELBER

Die Stadt Zürich betreibt schon lange eine aktive Wohnpolitik. Sie fördert nicht nur den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern verfügt auch über eigene Siedlungen. Derzeit vermietet sie 6524 Wohnungen in 53 kommunalen Überbauungen. Etwa ein Drittel davon sind subventioniert. Vorstösse im Gemeinderat führten in den letzten Jahren zu einer verstärkten städtischen Bautätigkeit. Aktuell sind 840 Wohnungen in Planung oder im Bau. 2011 nahm das Stimmvolk die Initiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» an, die den Anteil gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel erhöhen will. Das verleiht der städtischen Wohnbautätigkeit gemäss Stadtrat Daniel Leupi, Vorsteher des Finanzdepartements, zusätzlichen Schub: «Die Stadt hat neben der eigenen Bautätigkeit zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in jüngster Zeit sowohl Land als auch einzelne Wohnliegenschaften erworben.»

### Aktuelle städtische Projekte

Seit Sommer 2014 im Bau ist die zentrumsnahe Siedlung Kronenwiese mit

99 Wohnungen, Kinderbetreuungsangeboten und Gewerberäumen. Sie wird im Minergie-A-Eco-Standard erstellt, der Bezug ist für 2016 vorgesehen. Auch im teuren Zürcher Seefeldquartier will die Stadt ihr Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen; sie plant dort die Wohnsiedlung Hornbach mit 123 Wohnungen. Stimmt die Stimmbevölkerung im Juni dem Projekt zu, dürften noch dieses Jahr die Bauarbeiten beginnen, die voraussichtlich bis 2018 dauern. Bis dann soll auch an der Ecke Bullinger-/Herdernstrasse, vis-à-vis vom Schlachthof, eine Wohnsiedlung mit 45 Wohnungen fertig sein. Geplant sind ausserdem die Siedlung Leutschenbach mit 390 Wohnungen im Norden Zürichs, eine Überbauung mit mindestens 188 Wohnungen beim Tramdepot Hard am Escher-Wyss-Platz und eine Siedlung mit etwa 70 Wohnungen in Seebach, die zusammen mit dem Alterszentrum Eichrain neu gebaut wird. Für das Areal an der Thurgauerstrasse, das zu den städtischen Baulandreserven gehört, wurde unlängst das Testplanungsverfahren abgeschlossen.

und ringhörig, vermochten die Häuser heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen. Ausserdem war die Ausnutzung des nur locker bebauten Grundstücks sehr gering.

### Mehr Wohnungen, weniger Landverbrauch

Eine qualitätvolle Verdichtung war denn auch eine der zentralen Vorgaben, die die Stadt beim Architekturwettbewerb für die Ersatzbauten machte. Am offenen Wettbewerb nahmen 118 Büros teil. Um die gewünschte hohe Ausnutzung zu erreichen und dennoch grosszügigen Grünraum zu erhalten, schlug das Siegerprojekt des Zürcher Architekturbüros Uendend den kompakten Bau in die Höhe vor. Die Wohntürme beanspruchten mit 1980 Quadratmetern letztlich sogar 220 Quadratmeter weniger Grundfläche als die ehemaligen Häuser und können die Anzahl der Wohnungen trotzdem mehr als verdoppeln. Das Preisgericht überzeugte es mit dem Projekt vollauf, und der Zürcher Hochbauvorstand André Odermatt bezeichnete es gar als Paradebeispiel der Verdichtung nach innen.

Auf weniger Begeisterung stiess das Vorhaben allerdings bei vielen Anwohnern. Kaum hatte der Gemeinderat Ende 2006 den Baukredit bewilligt, begannen sie sich zu wehren. Stein des Anstosses war vor allem die Höhe der Gebäude, die mit 25 Metern die meisten Häuser in der Umgebung deutlich überragen. Kritiker monierten, die «überproportionalen Bauklötze» – die gemäss ersten Plänen knallrot hätten werden sollen – verschandelten das Quartierbild und raubten Sicht sowie Sonnenlicht. Mit Rekursen bis vors Bundesgericht versuchten sie deshalb, den Bau zu verhindern. Vergebens. 2012 konnte die Stadt schliesslich die Bauarbeiten in Angriff nehmen, die im Juli 2015 mit letzten Aussenarbeiten abgeschlossen werden.

### Fast die Hälfte Kinder

Mittlerweile haben die Wogen sich längst geglättet, und von September 2014 bis Januar 2015 zogen 352 Mieterinnen und Mieter in die attraktiven Familienwohnungen ein. 171 davon sind Kinder und Jugendliche. Etwa die Hälfte der 104 Einheiten verfügt über viereinhalb Zimmer, der Rest teilt sich auf in Dreieinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen. Sechs Wohnungen mietet der gemeinnützige Verein Wohnstätten Zwyzsig, der damit 18 Menschen mit geistigen Beeinträchtigungen ein ins Quartier integriertes Wohnen ermöglicht. Wie in der früheren Siedlung gibt es auch wieder Räume, die als Atelier oder Hobbyraum genutzt werden können, neu zudem einen Kinderhort.

Die Nachfrage nach den Wohnungen war enorm: Schon vor Baubeginn hatten sich 550 Personen bei der Stadt gemeldet, beim Besichtigungstermin kamen Scharen von Interessierten. Letztlich gingen 1430 Bewerbungen ein. Das liegt sicher auch an den für Zürcher



Verhältnisse moderaten Mieten. Sie verdanken sich neben den günstigen Hypothekarzinsen vor allem dem Umstand, dass die Stadt den tiefen Landwert der ursprünglichen Siedlung einsetzen konnte und auf den Bau einfacher, serieller Haustypen mit identischen Grundrissen setzte.

### Geringer Flächenverbrauch

So kostet eine Viereinhalbzimmerwohnung mit 106 Quadratmetern etwa 1750 Franken Miete plus 220 Franken Nebenkosten. Ein Drittel der Wohnungen ist subventioniert; eine vergünstigte Viereinhalbzimmerwohnung kommt auf 1390 Franken netto zu stehen. Um die Einhaltung der Belegungsvorschriften und eine gute Durchmischung der Mieterschaft zu gewährleisten, selektionierte die Stadt alle Bewerbungen in mehreren Durchgängen systematisch nach Kriterien wie Alter, Wohnform, Personenzahl, Einkommen und Dringlichkeit.

Dabei seien die Belegungsvorschriften ziemlich extrem ausgelegt worden, meint Markus Feer, Bereichsleiter Wohnen der städtischen Liegenschaftenverwaltung: «In der Siedlung leben 52 Personen mehr, als es die Minimalbelegung vorsieht. Damit beträgt der Wohnflächenverbrauch nur gerade 29,6 Quad-

ratmeter pro Person – zehn Quadratmeter weniger als der durchschnittliche Flächenkonsum in der Stadt.»

### Viele Qualitäten

Die Wohnungen bieten aber mehr als zahlbare Mieten. Zu ihren Qualitäten zählen beispielsweise die zum Wohn-Ess-Bereich hin offenen, hochwertig gestalteten Küchen, freistehenden Kühlschränke ausgestattet, die durch ein tiefes Schrankelement mit der Küchenzeile verbunden sind; so sind gleichzeitig Durchblicke, Abstellflächen und von der Aussenseite zu öffnende Schränke vorhanden. Überhaupt legten die Architekten viel Wert auf eine hohe Funktionalität und schöne Raumbzüge, wie Christian Meili vom Büro Undend erklärt. Beispielsweise bildet eine lichtdurchlässige matte Glaswand gleichzeitig die Rückseite der hintereinander angeordneten Küchen und Nasszellen; brennt beim Kochen das Licht, schimmert dieses ins Bad durch. Die grösseren Wohnungen verfügen über zwei Bäder, die leicht zu einem rollstuhlgängigen Raum zusammengefügt werden können.

Praktisch sind die im Eingangsbereich eingebauten Wandschränke und die guten Stellmöglichkeiten für Möbel. Viele solcher Details

- 1 Die grossen Loggien lassen sich gegen die Innenräume öffnen.
- 2 Wie im Raumschiff: getönte Eckfenster der obersten Wohnungen.
- 3 Die hochwertigen Küchen sind zum Wohn-Ess-Bereich hin offen.
- 4 Brennt in der Küche das Licht, schimmert dieses durch matte Glaswände ins dahinterliegende Badezimmer.

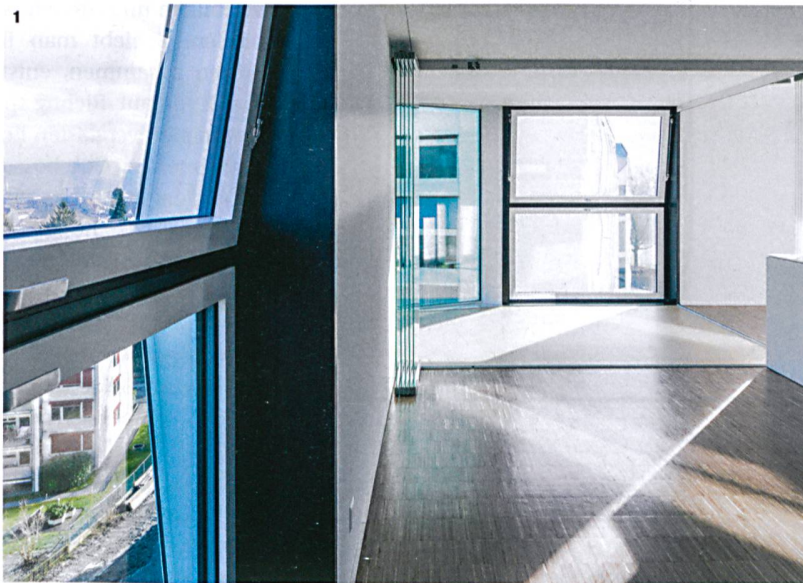


Bild: Roland Tännler



Bild: Wohnen



Bild: Roland Tännler



Bild: Wohnen





Bilder: Martin Bichsel



- 1 Die Höhe der markanten Bauten, die die umliegenden Häuser überragen, führte zu Rekursen im Quartier.
- 2 Augenzwinkernd nimmt die Kunst am Bau die abgeschnittenen Ecken auf.
- 3 Standardgrundriss der gespiegelten und überall gleichen 4 1/2-Zimmer-Wohnungen.

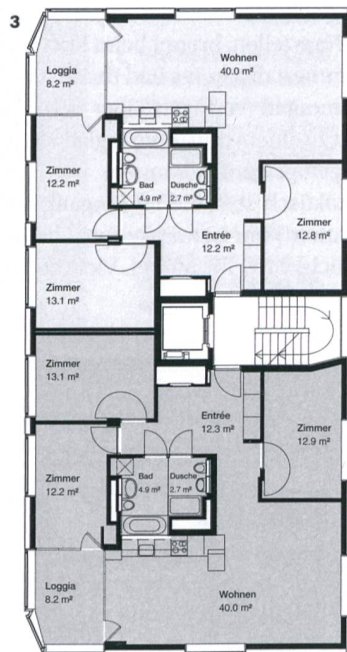


Bild: z/Vg.

zeichnen den Bau aus. Christian Meili zur Philosophie dahinter: «Wir wollten nicht möglichst billig bauen, sondern zu Durchschnittspreisen eine bessere Qualität erreichen.» Möglich machten dies einheitlich gestaltete Häuser, die überall identische Wohnungsgrundrisse, Steigzonen, Lifte und Fassaden aufweisen, hohe Stückzahlen und die Verwendung von Standardelementen. Geachtet wurde auch auf robuste, langlebige Materialien, die zum umweltfreundlichen Minergie-Eco-Standard der Häuser passen. Diese sind mit Bodenheizungen ausgestattet und werden von Erdsonden und Wärmepumpen mit Wärme versorgt. Auf eine Fotovoltaikanlage verzichtete man, weil sie nicht effizient hätte betrieben werden können.

### Raum, Licht und Aussicht

Die Grundrisse sind klug durchdacht und ökonomisch; die Anordnung von Wohnbereich, Zimmer und Loggia rund um den zentralen Küchen-Bad-Block schafft grosszügige und lichtdurchflutete Räume. Alle Wohnungen verfügen auf drei Seiten über raumhohe Fenster, die teils atemberaubende Ausblicke ins Quartier, über die Stadt und bis in die Glarner Alpen ermöglichen.

Weite schaffen auch die in die abgeschnittenen Hausecken gesetzten Loggien, die je nach Jahreszeit eine Art Freiluftzimmer oder Wintergarten bilden und Aussen- sowie Innenräume verbinden. Schiebt man ihre innenseitigen Glastüren zusammen, entsteht ein durchgehender Rundlauf. Richtig spektakulär sind die abgeschrägten verglasten Ecken in den obersten und untersten Geschossen, die mit Sitzbänken ausgestattet sind. Sie lassen den Blick in den Himmel beziehungsweise die Vegetation schweifen und geben einem das Gefühl, in einem Raumschiff oder U-Boot zu schweben.

### Grosszügiger Aussenraum

Solche Raumbezüge waren den Architekten auch im Aussenbereich wichtig, erklärt Christian Meili: «Wir wollten interessante Perspektiven und Durchblicke auch zwischen den Häusern schaffen.» Die sieben versetzt zueinander stehenden Gebäude sind keineswegs zufällig verstreut, sondern sorgfältig in die Topografie des Hangs eingepasst und werden so optimal besonnt. Dabei berücksichtigte man die bestehende Umgebung und fügte alte Baumgruppen, die so erhalten werden konnten, in die neu gestaltete Parklandschaft ein. Diese wird von wabenförmigen Plattenwegen durchzogen, die ebenfalls dem Terrainverlauf folgen.

Einen augenzwinkernden Bezug zur Siedlung schafft auch das Kunst-und-Bau-Projekt von Navid Tschopp: Er nahm die Idee der verlorenen Hausecken auf, entwickelte daraus neun individuelle Betonelemente und setzte diese im Gelände aus. Wo sie nun liegen, wie von Riesenhand hingeworfen, und längst von den Kindern zum Klettern erobert wurden. ■

## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich, vertreten durch Amt für Hochbauten Stadt Zürich

### Architektur:

Undend Architektur AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich

### Bauingenieur und Baumanagement:

Emch + Berger AG, Zürich  
Spiegel + Partner AG, Zürich

### Kunst und Bau:

Navid Tschopp, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

Astor Küchen AG (Küchen)  
Estermann (Fassaden, Gipserarbeiten)  
Gerber Vogt Fenster- und Fassadenbau (Fenster)  
Guyer Wärme und Wasser AG (Heizung, Geothermie)  
Kone (Schweiz) AG (Liftanlagen)  
Lippuner Energie- und Metallbautechnik AG (Lüftung)

### Umfang:

7 MFH mit 104 Wohnungen (25 mit 3 1/2, 48 mit 4 1/2, 31 mit 5 1/2 Zimmern), 6 Ateliers/Hobbyräume, Kinderhort, 97 Parkplätze Tiefgarage

### Objektkredit (inkl. Teuerung):

53,7 Mio. CHF (Stand 1.10.2014)

### HNF:

11 283 m<sup>2</sup>

### Mietzinsbeispiele:

3 1/2-Zimmer-Wohnung (92 m<sup>2</sup>):  
freitragend 1603 bis 1652 CHF  
plus ca. 200 CHF NK  
subventioniert 1289 bis 1328 CHF  
plus ca. 200 CHF NK

### 4 1/2-Zimmer-Wohnung (106 m<sup>2</sup>):

freitragend 1723 bis 1782 CHF  
plus ca. 220 CHF NK  
subventioniert 1365 bis 1404 Franken  
plus ca. 200 CHF NK

### Hobbyräume (20 bis 26 m<sup>2</sup>):

150 bis 195 Franken plus 80 CHF NK