

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 5: Neubau

Artikel: Weiterbauen am Zürichberg
Autor: Staub, Michael
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842514>

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: 06.05.2025

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

Die Siedlung Toblerstrasse besticht durch ihre Abfolge kleiner Aufenthaltsbereiche. Im Bild die zweite Etappe von 2018.



ABZ stellt zweite Etappe der Ersatzneubausiedlung Toblerstrasse fertig

Weiterbauen am Zürichberg

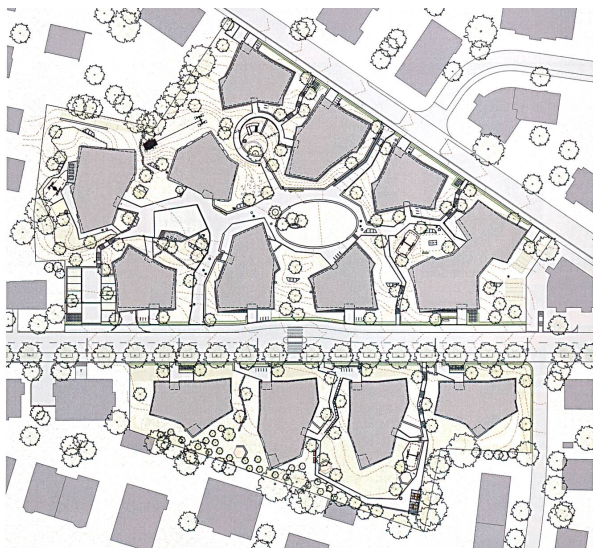
In Zürich Fluntern hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ihre Siedlung Toblerstrasse neu gebaut. Am teuren Zürichberg stehen damit 169 bezahlbare moderne Wohnungen zur Verfügung. Die behutsame Neuinterpretation fügt sich ins Quartier ein und verjüngt dieses zugleich. Ein bewusster Verzicht auf die maximal mögliche Verdichtung und der Dialog mit den Anwohnern ermöglichten eine rasche Realisierung.

Von Michael Staub

Der Zürichberg gilt als Villenstandort mit hohen bis sehr hohen Mieten und einer überalterten Bevölkerung. Doch in den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Schüler und Kindergartenkinder um rund 700 zugenommen. Die städtische Fachstelle für Schulraumplanung erwartet, dass es bis 2025 nochmals rund 500 Kinder mehr sind. Die neue Siedlung der

Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) gibt dieser Verjüngung einen weiteren Schub – mehr als die Hälfte der 169 Wohnungen wurde von Familien bezogen.

Die erste Bauetappe mit 52 Wohnungen in vier Gebäuden wurde 2015 fertiggestellt. Mit der zweiten Etappe, bestehend aus neun weiteren Häusern, wurde das Projekt nun komplet-



Plan: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur

Situation der 13 neuen Häuser beidseitig der Toblerstrasse.

tiert. In einem hangseitigen Haus ist der städtische Kindergarten Hadlaub untergebracht. Der grosszügige Spielplatz wird gerade fertiggestellt. Hinter der neuen Wasserpumpe sieht man das hölzerne Startpodest einer Seilbahn. Doch nicht nur die Jüngsten finden einen Platz, sondern auch die Älteren. An der Toblerstrasse gibt es eine «Hausgemeinschaft 55 plus» mit 24 Wohneinheiten. Sie bietet Raum für Mieterinnen und Mieter, die über 55 Jahre alt sind und gemeinschaftsorientiert wohnen wollen. Dieses Modell ist bereits in anderen Siedlungen der ABZ auf Anklang gestossen.

Abfolge kleiner Gärten

Bis heute ist das Quartier von kleineren Mehrfamilienhäusern mit grosszügigen Gärten geprägt. Auf diese Typologie von Punktbauten in üppigem Grün antwortet das Projekt von

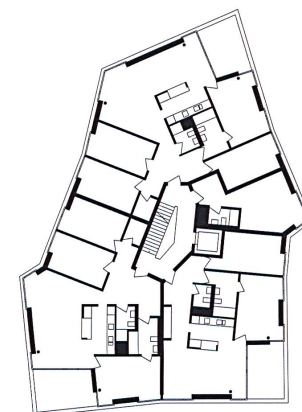


BS+EMI Architektenpartner mit einer sanften Neuinterpretation. Die Siedlung richtet sich nicht gegen innen auf einen zentralen Platz, vielmehr sind die Eingänge klar zur Strasse hin orientiert. Ergänzt werden diese sichtbaren Adressen durch eine fein gegliederte Abfolge von kabinettartigen Freiräumen.

Sie bilden nicht einen grossen Garten, sondern gleichsam viele kleine Gärten, die durch Wegnetze miteinander verbunden sind. Die Aufenthalts- und Spielorte sind zum Beispiel als Spielplatz, Sitzplatz oder «Rasenmuschel» ausgestaltet und werden zusätzlich durch die dichte Bepflanzung mit Blütensträuchern und Baumgruppen verknüpft. Eine stimmige Ergänzung ergibt sich durch die originalen Gneismäuerchen der alten Siedlung, die vor Beginn der Bauarbeiten entfernt und in leicht veränderter Form wieder aufgebaut wurden. So bewahrt die neue Siedlung eine Erinnerung an die ursprüngliche Freiraumgestaltung durch den bekannten Landschaftsarchitekten Gustav Amman.

Reverenz ans Bestehende

Wie gelang es, den Respekt vor den gewachsenen Strukturen mit den Anforderungen modernen genossenschaftlichen Wohnens und einer viel höheren Dichte zu verbinden? «Wir haben am Zürichberg in erster Linie weitergebaut und erst in zweiter Linie für eine Genossenschaft. Dadurch entstand ein kontextueller Entwurf, der sich zurücknimmt», sagt Peter Baumberger von BS+EMI Architektenpartner. Vieles, was in der Siedlung ins Auge sticht, ist keine Neuerfindung, sondern ein Zitat. Dies gilt etwa für die auffälligen Brüstungsbänder aus Aluminium, die auch viele Bauten in der Nachbarschaft zieren. Und auch die markante Farbgebung der Fassaden in Aubergine- und Ockertönen beruht teilweise auf den Originalfarben der 1929 erbauten Siedlung. Anderes wiederum ist bewusst neu gestaltet. Die auffälligen, bis zu vier



Plan: BS+EMI

Grundriss eines Regelgeschosses.



Einblick in Wohnungen der zweiten Etappe.



Baudaten

Bauträgerin:
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich

Architektur:
BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich

Generalunternehmer:
Priora Generalunternehmung AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

Umfang:
13 MFH, 169 Wohnungen, 13 Ateliers, 5 Bastelräume, 2 Musikräume, 2 Gemeinschaftsräume (1 allgemein, 1 HG 55+), 16 Separatzimmer und 1 Gästewohnung, 1 städtischer Kindergarten mit Hort

Baukosten (BKP 1-5):
64,5 Mio. CHF
3550 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele (1. OG):
2 ½-Zimmer-Wohnung (64 m²):
1033 CHF plus 86 CHF NK
3 ½-Zimmer-Wohnung (88 m²):
1240 CHF plus 96 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (108 m²):
1428 CHF plus 106 CHF NK
5 ½-Zimmer-Wohnung (124 m²):
1673 CHF plus 116 CHF NK
33 Wohnungen sind städtisch subventioniert (Reduktion 160 CHF bis 330 CHF).

Meter auskragenden Balkone zum Beispiel danken ihre Existenz indirekt der Komfortlüftung. «Um die Lüftungskanäle unterzubringen, müssen die Geschossdecken 26 Zentimeter stark sein. Aus statischer Sicht ist das heillos überdimensioniert», sagt Peter Baumberger. In Zusammenarbeit mit dem Bauingenieur entstand deshalb die Idee, aus diesem statischen Überschuss einen grosszügigen Aussenbereich zu entwickeln.

Gute Gründe für TU-Lösung

Bereits als die Genossenschaft das Bauprojekt 2011 vorstellte, sorgten die angekündigten Mietzinse, so etwa 1700 Franken für eine 4 ½-Zimmer-Wohnung, für Aufsehen. Wie sind diese tiefen Mieten möglich – und dann erst noch am Zürichberg, einem der teuersten Quartiere der Stadt? «Dafür gibt es verschiedene Gründe», sagt Martin Grüninger, Leiter Bau und Entwicklung bei der ABZ. «Erstens ist das Land schon seit neunzig Jahren in unserem Be-

sitz, zweitens haben wir bereits im Rahmen des Architekturwettbewerbs strenge Kostenvorgaben gemacht, drittens haben wir mit einem Totalunternehmer gebaut.» Zudem habe das tiefe Zinsniveau einen hilfreichen Beitrag geleistet.

Während andere Genossenschaften mit Totalunternehmern durchgezogene Erfahrungen gemacht haben, ist man bei der ABZ von der Lösung überzeugt. «Als professioneller Bauherr und bei unseren Projektgrössen kommt für uns eigentlich nur das TU-Modell in Frage. Die vielen Vorgaben und Reglementierungen haben das Bauen extrem komplex gemacht», sagt Martin Grüninger. Ein Totalunternehmer liefere alles aus einer Hand, man habe nur eine einzige Ansprechperson und sei deshalb auch bei allfälligen Baumängeln besser aufgestellt. Die Nachträge seien an der Toblerstrasse im Rahmen geblieben: «Das ist beim Bauen immer ein Thema, aber es gibt nicht nur Mehrkosten, sondern auch Minderkosten. Man muss bei jedem Ausführungsmodell die Arbei-

Mit Augenmass

Die 13 Neubauten auf beiden Seiten der Toblerstrasse ersetzen eine 1928 erbaute ABZ-Siedlung mit 114 Wohnungen. Grundrisse, Bausubstanz und Energieeffizienz der alten Gebäude genügten heutigen Ansprüchen nicht mehr, zudem bestanden Ausnützungsréserven. Mit einer Machbarkeitsstudie, die auch im Quartier präsentiert wurde, lotete die ABZ die Dimensionen eines Neubaus aus. Auf die Maximal-lösung mit bis zu sieben Geschossen verzichtete man bewusst. Der frühe Dialog mit den Anwohnern zahlte sich aus, ging doch nur eine einzige Einsprache ein. Das Projekt konnte so mit leichter Verzögerung innerhalb der Kostenvorgaben abgeschlossen werden.



Treppenhaus in der zweiten Etappe.



Haus der ersten Etappe, die 2015 fertiggestellt wurde.

ten relativ streng überwachen und kontrollieren, aber das gehört zum Job.» Von den 117 Wohnungen der zweiten Etappe wurde ein Grossteil intern vergeben, so auch an Mietparteien, die bereits in der alten Siedlung gewohnt hatten. Für die 23 öffentlich ausgeschriebenen Wohnungen meldeten sich bei der ABZ über 800 Interessenten.

Dezentral und elektromobil

Die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der Siedlung ist dezentral aufgebaut. Jedes Gebäude besitzt drei bis fünf Erdsonden, eine eigene Wärmepumpe und einen Boiler. «Mit dezentralen Einheiten haben wir gute Erfahrungen gemacht. Sie sind effizienter als grosse Wärmepumpen, die aufwendigen Fernheizleitungen und das Klumpenrisiko entfallen. Zudem können wir so auf einen Gaskessel für die Spitzenlast-Abdeckung verzichten», sagt Reto Seiler, Projektleiter Energie und Ökologie bei der ABZ. Bis im Sommer 2018 werden auf den Häusern der ersten Bauetappe PV-Anlagen montiert, insgesamt erreicht deren Leistung

etwa 94 kW(p). Bis 2020 sollen auch die Gebäude der zweiten Etappe folgen, was eine zusätzliche Leistung von 210 kW(p) bringen soll. Wegen der relativ kleinen Dachflächen beträgt die Leistung pro Haus ungefähr 15–25 kW(p). «Gemessen an der Anzahl Wohnungen sind diese Anlagen eher klein dimensioniert. Dafür rechnen wir mit einem Eigenverbrauch von 70 bis 90 Prozent», erläutert Reto Seiler.

Eine Besonderheit der Siedlung zeigt sich beim Gang durch die Tiefgarage: 43 der insgesamt 95 Parkplätze werden für Elektrofahrzeug-Ladestationen vorbereitet. An der Toblerstrasse sind bereits drei Stationen in Betrieb, 20 weitere Parkplätze sind mit einer Grundplatte ausgerüstet. «Wenn die Mieterinnen und Mieter eine Ladestation benötigen, kann diese innerhalb einer Stunde montiert werden», sagt Reto Seiler. Zum Einsatz kommt der «ZapChargerPro», ein Ladestationsystem aus Norwegen, das auch gleich das Lademanagement von bis zu 50 Stationen gleichzeitig übernimmt. So wird die Hausanschlussleistung nicht über Gebühr belastet. ■

Anzeige

Weil wir auch eine Genossenschaft sind.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch





Unterstände für Zweiräder.
www.velopa.ch

Velounterstände für Wohnbau-
 genossenschaften – direkt vom
 Spezialisten!

velopa
PRO

velopa
HOME

velopa
CITY

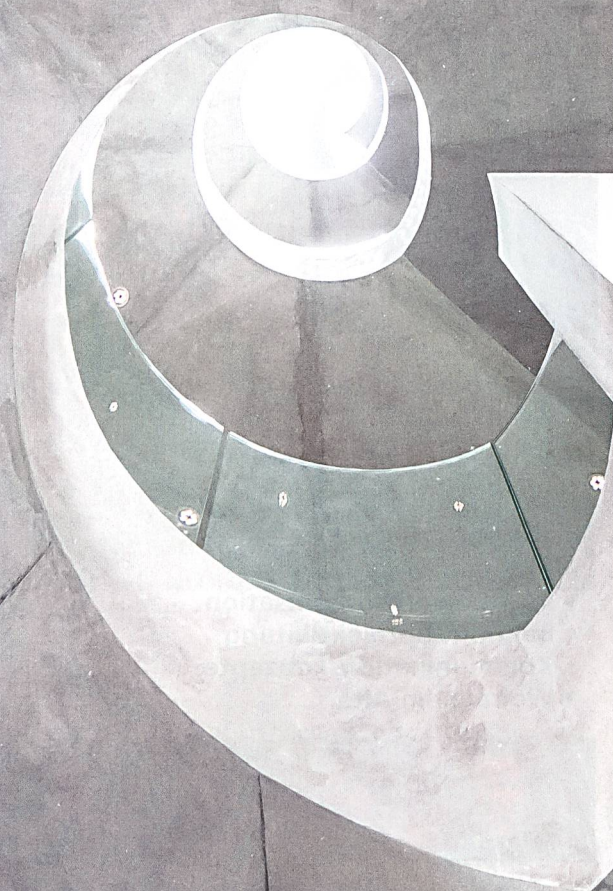
Velopa AG | Weidenstrasse 92 | 4143 Dornach



Caner und seine 150 Kollegen sind Elektroprofis.
 Sie planen und installieren Starkstrom-, Schwach-
 strom-, IT- und Schaltanlagen im Grossraum Zürich.
 Telefon 044 301 44 44, www.elektro-compagnoni.ch

**BETON-
SCHUTZ**

**BETON-
KOSMETIK**



Maison de la Paix, Genf

www.desax.ch

Graffiti-schutz
 Betonschutz
 Desax Betonkosmetik
 Betongestaltung
 Betonreinigung

DESAX
 Schöne Betonflächen

DESAX AG
 Ernetschwilerstr. 25.
 8737 Gommiswald
 T 055 285 30 85

DESAX AG
 Felsenastr. 17
 3004 Bern
 T 031 552 04 55

DESAX AG
 Ch. Mont-de-Faux 2
 1023 Crissier
 T 021 635 95 55

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



**Liegenschaftsverwaltung
flexibel und umfassend**

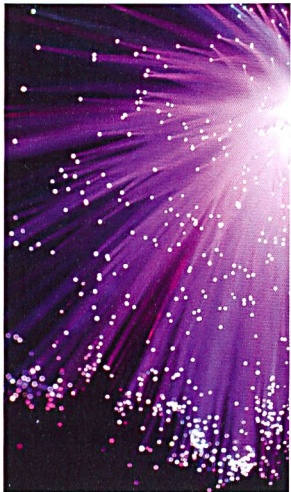
- Liegenschaftsbuchhaltung
- Miete, Mietzinsänderungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn

- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Portfolio, Budgetierung
- Technische Objektverwaltung
- Bauabrechnung
- Internetmarktplätze

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85



DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC

Spitzenleistung mit Weitblick

- Top-Geschwindigkeiten mit bis zu 500 Mbits/s flächendeckend, auch auf dem Land.
- Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.
- Liegenschaftsanschluss schweizweit möglich
- Service- und Unterhalts-Garantie bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.
- Zukunftssichere Netztechnologie, welche die Deckung des wachsenden Bandbreitenbedarfs dauerhaft gewährleistet.

**upc.ch/kabelanschluss
058 388 46 00 (Netzanschluss)**



Wir beraten und unterstützen Baugenossenschaften bei der Zukunftsplanung ihrer Liegenschaften.

- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter



Kontaktieren Sie uns unverbindlich:
arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



Mut zur Innovation

Unserem Planeten schwinden die natürlichen Ressourcen, die CO₂-Emission steigt. Wir können zuschauen oder neue Wege gehen. Konventionelle Bauprojekte verschlechtern die CO₂- und Ressourcenbilanz. Holzbau denkt in die Zukunft – Holz lebt. Ein natürlicher Rohstoff, der höchsten Ansprüchen gewachsen ist – nachhaltig und ökologisch, gesund und natürlich. Moderner Elementbau besticht durch variantenreiche Planung bei einfacher Umsetzung und voller Kostensicherheit. **Die Natur zurück in unsere Städte führen - Innovatives Denken zeigen.**

Wir freuen uns auf Sie – Tel 062 919 07 07 oder www.hector-egger.ch



HECTOR EGGER HOLZBAU AG | CH-4901 Langenthal | Tel. 062 919 07 07 | www.hector-egger.ch

HECTOR EGGER  **HOLZBAU**
Denken. Planen. Bauen.