

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 8: Renovation / Energie

Artikel: Subtile Sanierung mit Mehrwert
Autor: Krucker, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055666>

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>



Der Bullingerhof ist ein denkmalgeschütztes städtebauliches Ensemble mit Wohnbauten, Gemeinschaftseinrichtungen und einer riesigen Grünanlage mitten in Zürich. Ein umlaufender, von Platanen begleiteter Weg trennt die Rasenfläche von den frisch sanierten Wohnbauten.

Stadt Zürich saniert ihre grösste Blockrandüberbauung

Subtile Sanierung mit Mehrwert

Nach zweieinhalbjähriger Bauzeit konnte die jüngste Gesamtinstandsetzung des Bullingerhofs in Zürich Anfang Jahr abgeschlossen werden. Weil an der denkmalgeschützten Wohnsiedlung nur subtile Eingriffe vorgenommen wurden, bleiben die Mieten der über zweihundert Wohnungen auch nach der Sanierung günstig.

Von Daniel Krucker

«Wir haben das kleinste WC der Welt gebaut und gleichzeitig die Wohnqualität verbessert», witzelt Hauke Möller, während er durch die frisch sanierte Wohnsiedlung Bullingerhof an zentraler Lage in Zürich führt. Der Bullingerhof ist die grösste Blockrandüberbauung der Stadt; ein umlaufender, von Platanen begleiteter Weg trennt die riesige Grünanlage mit Spielplatz von den Wohnbauten. In den vergangenen zweieinhalb Jahren hat die Stadt Zürich hier 224 Wohnungen saniert und instandgesetzt.

Möller ist Architekt und Mitinhaber des Büros Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten, das den Erneuerungsauftrag in einem

Präqualifikationsverfahren gewonnen hat. Die Toilette, das zeigt die anschliessende Wohnungsbesichtigung, findet tatsächlich auf kleinstem Raum Platz. Mit einer kleinen Grundrissanpassung haben es die Planenden geschafft, das WC vom Bad zu trennen. Der Durchgang vom Gang in die Küche wurde geschlossen und dort die neue Steigzone und Toilette platziert. Das Bad selbst wurde durch diesen Eingriff sogar noch ein bisschen geräumiger. Für Möller ist das separate WC denn auch ein wichtiger Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter in Bezug auf den Wohnalltag. Ein weiterer grosser Gewinn ist vor allem at-



Bilder: Tili Forrer



In allen Wohnungen wurden Küchen, Bäder und Fenster renoviert und neue Linol- und Klinkerböden eingebaut. Mit einer kleinen Grundrissanpassung trennten die Planenden das WC vom Bad. Die Räume des Quartiertreffs (oben rechts) können für Veranstaltungen gemietet werden.

mosphärischer Art. In sämtlichen Wohnungen bestand zwischen Küche und Wohnzimmer eine Trennwand. Mit der Entfernung dieser Wand sind die Küchen nicht nur stärker in den Wohnbereich eingebunden, die Bewohnenden geniessen jetzt in diesen Wohnungen von der Küche aus einen attraktiven Sichtbezug zum grossen öffentlichen Park.

Verputzstruktur wiederhergestellt

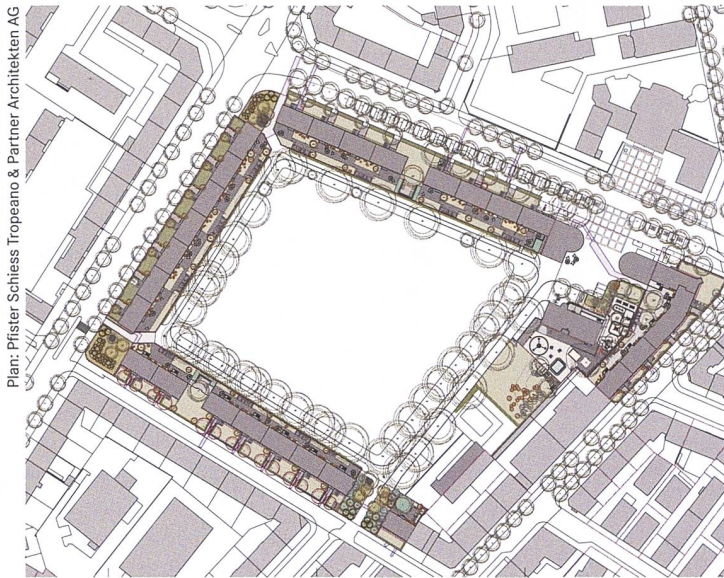
Erstellt wurde die Wohnsiedlung 1931. Vor fast fünfzig Jahren wurde der Bullingerhof – wie damals üblich – eher brachial saniert. Die Planenden fanden deshalb in den Wohnungen selbst nur noch wenig Originalsubstanz vor. Hauke Möller erklärt, dass sie sich jedoch an den ursprünglichen Materialien orientierten oder sich fürs Praktische entschieden. So kam für den Bodenbelag in den Wohnungen wieder ein Linolprodukt zum Einsatz, weil das natürliche Linol den Trittschall effektiv dämpft. Der neue rote Klinker in der Küche verströmt dagegen den Charme von damals.

Das gesamte Ensemble sowie die riesige Grünanlage befinden sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte beziehungsweise im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung. Im Gegensatz zum Innenbereich waren die Vorgaben der Denkmalpflege bei der

Fassadenerneuerung sehr streng, sagt Möller. Er betont jedoch die gute Zusammenarbeit und den spannenden Austausch von Fachwissen mit der Denkmalpflege. Weil kaum etwas an der Fassade geändert werden durfte, wurden beispielsweise die Klappen der neuen Entrauchungsanlagen in den Treppenhäusern auf dem Dach platziert. Viel Zeit investiert haben Fachleute insbesondere in die Mischung der neuen Farben, die auf originalen Farbbefunden beruht. Die Siedlung erstrahlt heute nach dem Gelb der 1970er-Jahre wieder in einem Weisston mit verschiedenen Graustufungen. Eine Herausforderung war auch, die Struktur des neunzigjährigen Verputzes wiederherzustellen. Dazu waren ausgiebige Bemusterungen und das eine oder andere Experiment nötig. Der Grund dafür war, dass beim Bau in den 1930er-Jahren verschiedene Gipsunternehmen zum Einsatz kamen und unterschiedliche Körnungen anbrachten.

Bündel an energetischen Massnahmen

Ein erklärtes und gefordertes Ziel der Gesamtenergieerneuerung war, den Energieverbrauch wesentlich zu senken. Wegen der denkmalpflegerischen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung war an eine neue Aussendämmung gar nicht zu denken. Darum musste ein ganzes Paket von Einzelmassnahmen entwickelt und



Der Innenhof mit seinem riesigen Rasenviereck ist öffentlich zugänglich. An den Wohnbauten wurde der Aussenputz instand gesetzt, die Fassaden erhielten einen neuen hellen Anstrich. An der Körnung des Verputzes und den originalen Farbtönen wurde lange getüfelt.

umgesetzt werden. Gemäss bauphysikalischen Berechnungen ist es gelungen, mit diesem Vorgehen den Energiebedarf des Ensembles insgesamt um etwa die Hälfte zu reduzieren. In Küche und Bad wurde eine Mineralschaumdämmung aufgetragen und im Keller und Estrich eine neue mineralische Dämmung eingebaut. Der komplette Fensterersatz trug ebenfalls viel dazu bei, den Energieverbrauch zu senken. Weil alle Bauentscheide mit dem wichtigsten Ziel der Sanierung, die Mieten weiterhin möglichst tief zu halten, abgeglichen wurden, liess man in den Wohnzimmern die in den 1970er-Jahren eingebrachte drei Zentimeter dicke Dämmung. Damit hielten die Planenden die Eingriffstiefe gering und es mussten keine Heizkörper wegen einer dickeren Dämmung versetzt werden.

Schadstoffe fachgerecht entfernt

Etwas überraschend ist, dass auf den Dächern keine Solarpanels installiert wurden. Möller zufolge würde es dort heute möglicherweise anders aussehen, wenn der Planungsprozess zwei, drei Jahre später begonnen hätte. Die

Themen Klima und Umwelt seien mittlerweile ganz oben auf der Agenda angekommen. Aus Lärmschutzgründen sind alle Wohnungen, die auf die stark befahrene Hardstrasse orientiert sind, mit einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. In allen anderen Wohnungen wurde eine einfache Abluftanlage in Bad und WC eingebaut. Bereits vor der Sanierung war der Bullingerhof an ein Fernwärmenetz angeschlossen.

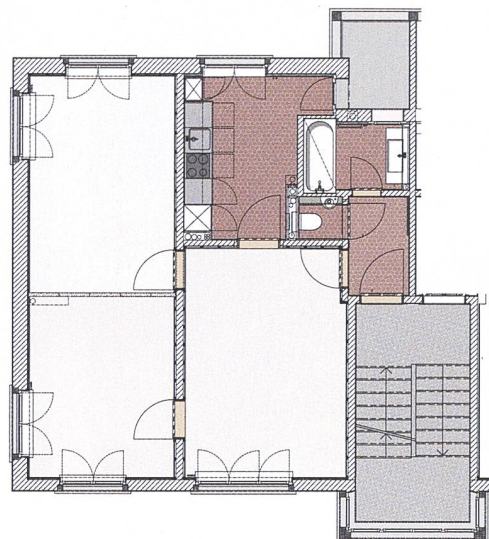
Häuser aus den 1970er-Jahren oder solche, die zu dieser Zeit saniert wurden, bergen nicht selten unliebsame Überraschungen, was Schadstoffe anbelangt. Das war auch beim Bullingerhof der Fall. Franziska Martin vom Amt für Hochbauten Stadt Zürich sagt, dass insbesondere im Wand- und Deckenputz, im Fliesenkleber und bei den Wandfliesen in Küche und Bad Schadstoffe festgestellt wurden. Diese seien im Rahmen der Sanierung fachgerecht entfernt und entsorgt worden.

Vom Bleiberecht Gebrauch gemacht

Die gesamte Sanierung erfolgte in zwei Haupt- und sechs Teiletappen und wurde im unbe-



Bilder: Tili Forrer



Plan: Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG

Nach der Sanierung bleiben die Mieten günstig: Eine solche Dreizimmerwohnung kostet inklusive Nebenkosten durchschnittlich 988 Franken pro Monat.



Zu den Wohnbauten des Bullingerhofs gehören mehrere Nebengebäude, darunter ein Doppelkindergarten, der zu einem Dreifachkindergarten ausgebaut wurde. Kindergarten und Hort wurden während der Bauzeit in der Schulanlage Sihlfeld untergebracht.

wohnten Zustand durchgeführt. Für die Mietenden standen genügend Übergangswohnungen innerhalb der Siedlung zur Verfügung. Nach etwa vier Monaten konnten die Bewohnerinnen und Bewohner wieder in ihre frühere Wohnung zurückkehren. Etwa ein Drittel der bisherigen Mietenden hat vom städtischen Bleiberecht Gebrauch gemacht. 163 Wohnungen wurden auf der stadteigenen E-Vermietungsplattform ausgeschrieben, wobei für die Auswahl der zwar kleinen, aber sehr günstigen Wohnungen Einkommen und Vermögen (maximal 50 000 Franken) relevante Vermietungs-

kriterien waren. Auch die Belegung wurde berücksichtigt, wie Franziska Martin erklärt. Eine Dreizimmerwohnung wird für zwei bis vier Personen vermietet. Die Stadt achtete ausserdem auf Aspekte wie die soziale Durchmischung und die Dringlichkeit.

Neben den Wohngebäuden umfasst der Bullingerhof auch mehrere Nebengebäude. Der Doppelkindergarten wurde zu einem Dreifachkindergarten ausgebaut und das Quartierlokal «Bullingertreff» erhielt auf der Hofffläche eine Überdachung, was die Nutzungsmöglichkeiten für Interessierte erweitert. Eine Gewerbefläche mietet die F+F Schule für Kunst und Design Zürich.

Parkplätze weiterhin kein Thema

Ein Augenschein vor Ort lohnt sich alleine wegen der Dimension des Aussenraums; hierzulande gibt es wohl nur wenige vergleichbar grosse öffentliche Hoffflächen an einer Zentrums- lage. Die hofseitigen Siedlungsgärten wurden ebenfalls instandgesetzt und bilden eine Art private Grünzone für die Bewohnerinnen und Bewohner. In diesem Bereich sind zusätzliche 200 gedeckte Velostellplätze errichtet worden und etwa 40 ungedeckte. Insgesamt verfügt die Siedlung heute über 338 Veloabstellplätze. Autoparkplätze oder gar eine Garage sucht man dagegen vergebens. Es gibt lediglich vereinzelte Stellplätze, die dem Kindergarten zur Verfügung stehen, und drei weitere Einzelplätze, die vermietet sind.

Der Bullingerhof ist ein wahres Architekturjuwel aus der Zwischenkriegszeit und bietet auch nach der jüngsten Rundumerneuerung Menschen mit bescheidenem Einkommen ein Zuhause zu einem fairen Preis – und das praktisch im Zentrum der Stadt. Das Beispiel zeigt, dass die Wohnqualität mit wenigen, aber geschickten Eingriffen und Massnahmen gehoben und der Wohnraum so für die nächsten Jahrzehnte fit gemacht werden kann. ■

Baudaten

Bauträgerin
Stadt Zürich

Architektur
Pfister Schiess Tropeano & Partner
Architekten AG, Zürich

Generalplaner
Gähler und Partner AG, Ennetbaden

Baumanagement
Thommen Katic AG, Wallisellen

Umfang
3 Häuser mit 224 Wohnungen,
1 Dreifachkindergarten, 1 Quartiertreff,
1 Gewerbefläche

**Baukosten (BKP 0 – 5 und 9,
inkl. Reserven)**
62,2 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele
2-Zimmer-Wohnung, 50 m²
alt: 514 CHF plus 155 CHF NK
neu: 693 CHF plus 114 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung, 63 m²
alt: 533 CHF plus 188 CHF NK
neu: 855 CHF plus 136 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung, 99 m²
alt: 712 CHF plus 234 CHF NK
neu: 1050 CHF plus 161 CHF NK

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!
www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

**Badewannen-Austausch
Badewannen-Türen
Badewannen-Reparaturen
GriP AntiRutsch®**



**Badewannen-Service
Walter Odermatt GmbH**
Beckenriederstr. 58A, 6374 Buochs
Telefon 041 620 64 22



Die Lösung für den barrierefreien Einstieg

Einfach. Energie sparen.

Treppenhaus

Bedarfsgerechtes Licht garantiert ein Maximum an Funktionalität, steigert den Komfort und minimiert die Betriebskosten. Ideal für Renovation und Neubau.



SWISSLUX