

# Wenn Stararchitekten günstig bauen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 11

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107627>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

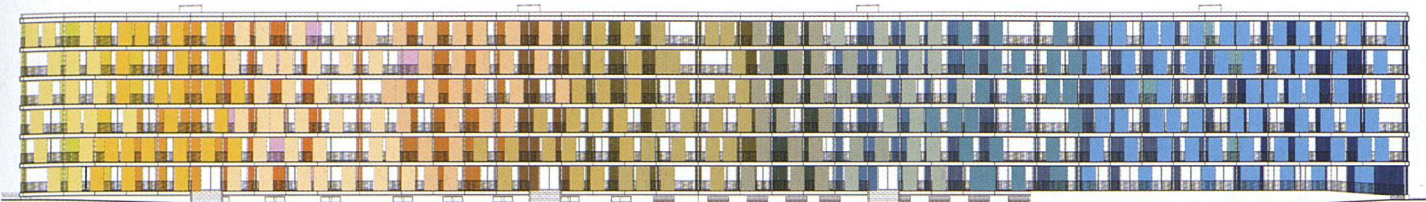


Die elegante Glasfassade bestimmt das Erscheinungsbild der Siedlung Brunnenhof.

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien in Zürich  
erstellt Ersatzneubausiedlung Brunnenhof

## Wenn Stararchitekten günstig bauen

Die Anforderungen an die Neubausiedlung Brunnenhof waren hoch: Wohnungen, die den Bedürfnissen heutiger Grossfamilien entsprechen. Eine Architektur, die der attraktiven Parklage gerecht wird. Dazu erhöhter Lärmschutz und Minergie-Standard. Und dies alles bei strikt begrenzten Kosten. Wie würde das Architekturbüro Gigon/Guyer, bekannt für gehobenen Wohnungsbau, diese Aufgabe lösen?



Das Farbkonzept entwarfen die Architekten gemeinsam mit dem Künstler Adrian Schiess (Parkseite, oben Gebäude Hofwiesenstrasse, unten Brunnenhofstrasse).



**VON RICHARD LIECHTI** ■ «Die können das nicht!», sagte mir ein Fachmann für genossenschaftliches Bauen unter vier Augen, als Annette Gigon und Mike Guyer vor vier Jahren den Wettbewerb für die Ersatzbauten der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien gewannen. Natürlich zweifelte er nicht an den Fähigkeiten des vielfach ausgezeichneten Büros, das Ende der 1980er-Jahre mit dem Kirchner-Museum in Davos schlagartig bekannt geworden war. Die Aussage bezog sich vielmehr auf das kostengünstige Bauen, auf das Einhalten der von der Stiftung sakrosankt festgelegten Preisgrenze.

Foto: Hannes Henz

Diese Bedenken mochten kaum verwundern: Gigon/Guyer waren bis anhin durchwegs im gehobenen Segment aktiv gewesen. Ausserdem sind sie für Kompromisslosigkeit bekannt, was die Durchsetzung gestalterischer Prinzipien anbelangt. So gilt etwa die Paradesiedlung Pflegi-Areal als typisch für eine Architektur, die sich eher an den Ansprüchen der Fachwelt als denjenigen der Mieterschaft orientiert. Der flächendeckende Einsatz von Beton oder die künstlerisch-karge Aussenraumgestaltung werden dafür als Beweise angeführt. Dieses Büro sollte nun für eine Bauträgerin arbeiten, die sich auf subventio-

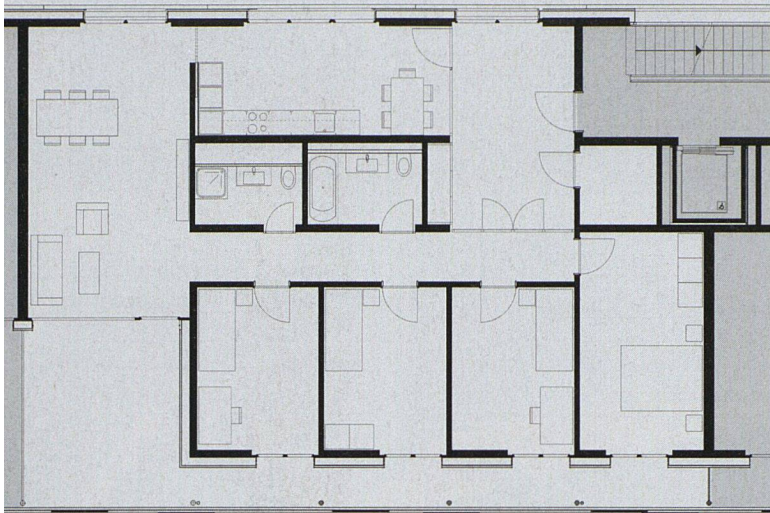
nierten Wohnungsbau mit strengen Auflagen konzentriert?

**ZENTRAL UND DOCH FAMILIENFREUNDLICH.** Am Anfang stand ein Problem, das viele gemeinnützige Bauträger kennen: Was unternimmt man mit Altwohnungen, die heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen? Ausbauen, anbauen, zusammenlegen – oder doch lieber abreißen und wirklich zeitgemässen Wohnraum erstellen? Auch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien hatte bei ihren dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1931 verschiedene Optionen geprüft, bevor sie sich für den Ersatz entschied. Tatsächlich waren die 51 Viereinhalbzimmerwohnungen mit nur gerade 83 Quadratmetern Wohnfläche, zwei gefangenen Schlafzimmern und kleinen, nachträglich eingebauten Badezimmern für die Mieterschaft der Stiftung, Familien mit mindestens drei Kindern, kaum mehr geeignet.

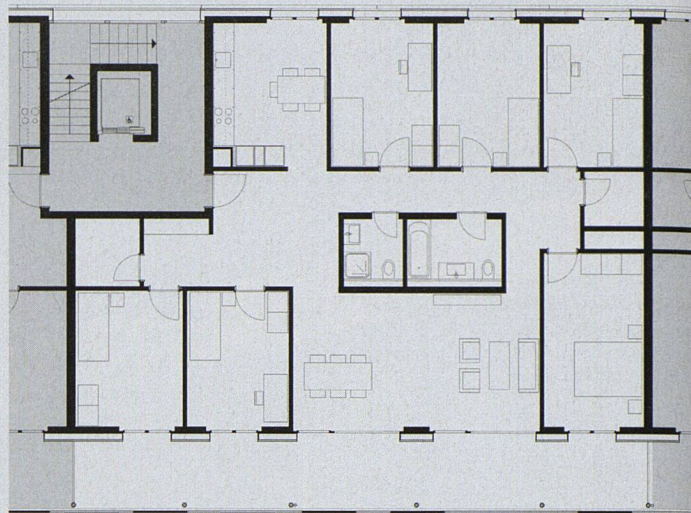
Auch die zentrale Lage beim Bucheggplatz, die sich dank des angrenzenden parkartigen Grünraums des Gemeinschaftszentrums trotzdem ausgezeichnet für Familienwohnungen eignet, sprach gemäss Eva Sanders, Geschäftsführerin der Stiftung, für Neubauten. Hinzu kam die bessere Ausnutzung des Grundstücks, die dank des Arealbonus nochmals höher ausfiel. Beim ausgeschriebenen Wettbewerb setzte die Stiftung klare Vorgaben. Sie betrafen nicht nur die Baukosten von 37 Millionen Franken, was einer Summe von rund 3600 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche entspricht, sondern insbesondere die Wohnungsgrundrisse, die auf die hohe Belegung zuzuschneiden waren. Nach einer intensiven Auseinandersetzung zwischen Fach- und Sachjury entschied man sich für das Projekt von Gigon/Guyer. Dabei überzeugten insbesondere die Wohnungsgrundrisse sowie die Lärmschutzlösung. Ihre Umsetzung lässt sich heute an den fast fertigen und weitgehend bezogenen Bauten nachprüfen.



Die beiden Baukörper liegen am Rand der attraktiven Grünanlage des Gemeinschaftszentrums Buchegg. Der längere Bau schirmt diese vor den Immissionen der vielbefahrenen Hofwiesenstrasse ab.



Grundriss einer Fünfeinhalbzimmerwohnung im Haus Hofwiesenstrasse. Hier sind alle Wohnräume gegen die ruhige Parkseite ausgerichtet. Man betritt die Wohnung über eine verglaste Loggia, die den kinderreichen Familien viel Stauraum bietet.



Grundriss einer Sechseinhalbzimmerwohnung im Haus Brunnenhofstrasse. Hier befindet sich der benötigte Stauraum gleich hinter dem Wohnungseingang. Ein «Rundlauf» um die in der Wohnungsmitte angeordneten Nasszellen bestimmt das Bild.

**DER TRICK MIT DER LOGGIA.** Entstanden sind zwei langgezogene, leicht geknickte Baukörper, die 72 Viereinhalb- bis Sechseinhalbzimmerwohnungen umfassen. Hinzu kommen Doppelkindergarten, Hort und Gemeinschaftsraum. Die längere, sechsgeschossige Zeile entlang der verkehrsreichen Hofwiesenstrasse übernimmt die Funktion eines Lärmriegels gegen die Freizeitanlage. Dabei gelang es den Architekten, alle Wohnräume gegen diese ruhige Parkseite auszurichten, während sich Treppenhäuser, Küchen und Eingangsbereiche auf der Strassenseite befinden. Ebendiese Eingangsbereiche sind bemerkenswert: Man betritt die Wohnungen nämlich über eine

verglaste Loggia, die mit ihren 15 Quadratmetern jenen Abstellplatz bietet, den eine grosse Familie dringend benötigt. Der Clou: Da dieser unbeheizte (wenn auch dank der kontrollierten Lüftung temperierte) Vorräum bei der Ausnützung nicht mitzählt, konnten gut zwei Wohnungen zusätzlich erstellt werden. Von dort gibt es sowohl Eingänge in die Küche als auch – in kinderwagengerechter Grösse – in den Flur. Auf die ebenfalls strassenseitig platzierte Küche legte die Bauträgerin besonderen Wert: Mit ihren zwölf Quadratmetern bietet sie Platz für den Familientisch; die Vielzahl an Schränken, der grosse Kühlschrank, Geschirrspüler

usw. entsprechen dem heutigen Standard. Die Wohnzimmer erstrecken sich über die ganze Gebäudetiefe und besitzen auf der Parkseite einen rund 16 Quadratmeter messenden Balkon. Diese Balkonschicht setzt sich, nunmehr nur noch einen Meter breit, über die ganze Parkfassade fort und kann von jedem Zimmer aus betreten werden. Beim ruhiger gelegenen, vier- und fünfgeschossigen Bau zwischen Brunnenhofstrasse und Parkanlage fehlen die Eingangsloggien. Statt dessen schafft eine Diele den nötigen Stauraum. Ein grosszügiger «Rundlauf» um die in der Wohnungsmitte ausgerichtet zwei Nasszellen bestimmt bei diesen Grundrissen das Bild. Die

Fotos: Gligon/Gruyer



Beim Haus Hofwiesenstrasse betritt man die Wohnung über eine Loggia, die viel Stauraum bietet. Von dort gibt es Eingänge zur Küche und zum Flur.



Blick in ein Wohnzimmer im Haus Brunnenhofstrasse. Aus Kostengründen wählte man Linoleumböden.



Spannendes Farbspiel: die beiden Baukörper von der Parkseite.

Foto: wohnen

Schlafräume sind teilweise gegen die Strasse ausgerichtet. Die Wohnzimmer erstrecken sich entlang der Parkseite, so dass man das Balkonband durchgehend in zwei Metern Breite anordnet.

**FASZINIERENDES FARBSPIEL.** Die Glasfassade eröffnet zusammen mit den geschosshohen Schiebeelementen, die den Balkonen als Sicht- und Sonnenschutz dienen, ein faszinierendes Farbspiel. In Zusammenarbeit mit dem Künstler Adrian Schiess entwickelten die Architekten eine regenbogenartige Farbpalette. Beim längeren Gebäude reichen die Farbtöne von Gelb und Orange über Grün bis Blau, während das kürzere Haus von Durchsichtig zu Hell- und schliesslich zu Dunkelblau wechselt. Die Mischung transparenter und transluzenter Schiebeelemente, die zudem ständig die Positionen wechseln, sorgt für ein noch lebendigeres Fassadenbild. Pro Wohnung gibt es vier bis sechs Schiebeelemente auf zwei Ebenen, mit denen sich knapp fünfzig Prozent der Fassade abdecken lässt. Vor den Fenstern platziert, tauchen sie auch die Terrassen und Wohnräume in den jeweiligen Farbton.

Gegen die Strassenseite hin ist die Fassade dagegen in unauffälligen Blau- und Violetttönen gehalten. Es handelt sich um eine hinterlüftete Konstruktion mit 20-cm-Dämmung und Glasplatten als Verkleidung. Wegen der Immissionen der Hofwiesenstrasse waren beim Lärmschutz teilweise höhere Anforderungen zu erfüllen, was sich auf die Wahl der Glasqualität auswirkte. Die Siedlung erfüllt denn auch den Minergie-Standard, wozu die von der Kehrrechtverbrennungsanlage gespeiste Fernwärmeheizung massgeblich beitrug. Ja, selbst den Minergie-Eco-Standard hält man ein, da die verwendeten Materialien dessen

Anforderungen an die Nachhaltigkeit genügen. Da viele der kinderreichen Familien keine hiesigen Wurzeln haben, entschied man sich weiter für die Einrichtung einer gemeinsamen Satellitenanlage. So lässt sich vermeiden, dass die sonst unvermeidlichen privaten Parabolantennen die Fassaden verunstalten.

**KOSTENBEWUSST STATT BILLIG.** Der Werkstoff Glas, die hinterlüftete Fassade oder der Minergiestandard sind keine Billiglösungen. Wie hat man also das Kostendach eingehalten, das der Projektleiter von Gigon/Guyer, Markus Seiler, als «Herausforderung» bezeichnet? «Wir wollten zeigen, dass mit dem zur Verfügung stehenden Geld durchaus etwas Besonderes möglich ist – etwa eine Glasfassade», bekräftigt er. Tatsächlich sei dieses Material gegenüber Eternit, Holz oder Metall preislich durchaus konkurrenzfähig. Günstig auf die Kosten wirkten sich die kompakten Baukörper und die relativ grosse Anzahl Wohnungen in nur zwei Gebäuden aus. Im Übrigen habe man nirgends explizit gespart, sei aber auch nirgends übers Ziel hinausgeschossen. So biete etwa der Innenausbau eine gute Qualität, doch keinen Luxus. Grundsätzlich sei es darum gegangen, die Vorgabe der Stiftung einzuhalten. So habe man, wenn irgendwo Geld eingespart werden konnte, diesen Betrag anderswo für eine höhere Qualität eingesetzt. Für die Stiftung war die Trennung von Architektur und Kostenplanung bei der Ausführung wichtig. Neben der mit der Bauleitung beauftragten B + P Baurealisation AG übte auch die Baukommission der Bauträgerin Kostenkontrolle aus. So hat Eva Sanders bisweilen «die Bremse gezogen», wenn teurere Materialien und Geräte eingebaut werden sollten, die den Bewohnern keinen Mehrwert gebracht hätten,

etwa durch grössere Dauerhaftigkeit. Das schlägt sich zum Beispiel in den Kunstharzoberflächen in den Küchen oder dem Linoleum in den Wohnräumen nieder. Nicht gespart habe man dagegen bei der Küche. Eva Sanders weiss, dass sie bei grossen Familien ein zentraler Ort ist. Ein wichtiger Faktor sind auch die nach Fertigstellung entstehenden Betriebskosten. Aus diesem Grund ist bereits während der Planungsphase der zukünftige Hauswart der Siedlung vollwertiges Mitglied der Baukommission.

**ERSTMALS FREITRAGENDE WOHNUNGEN.** Für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien bildet die Siedlung ein Novum. Sie bietet hier nämlich erstmals auch nichtsubventionierte Wohnungen an. Damit soll die Durchmischung der Bewohnerschaft verbessert werden. Ein Viertel der Wohnungen sind für etwas besser Verdienende bestimmt (maximal 85 000 Franken steuerbares Einkommen), wobei die gleichen Belegungsvorschriften gelten. Allerdings sind auch diese Wohnungen verbilligt, setzt die Stiftung den Landpreis mit rund 50 Franken pro Quadratmeter doch äusserst tief ein. Die «freitragenden» Sechseinhalbzimmerwohnungen schrieb die Stiftung erstmals über Homegate aus. Eine solche Wohnung mit Flächen zwischen 145 und 157 Quadratmetern kostet 2500 Franken netto. Das ist zwar für Zürich nicht teuer. Vorgeschrieben sind bei dieser Grösse jedoch mindestens vier Kinder, was das Zielpublikum stark einschränkt. Die übrigen Wohnungen, deren Mietzinse als äusserst günstig bezeichnet werden dürfen (vgl. Kasten), konnten ohne Werbeanstrengungen vermietet werden. Weit über 200 Kinder werden in der neuen Siedlung leben, die Familien aus den ver-

Foto: Gigon/Guyer



Farbspiel auf den Terrassen: Das Haus Hofwiesenstrasse (gelb) besitzt grosse Loggien und durchgehende schmale Balkone, dasjenige an der Brunnenhofstrasse (blau) durchgehende zwei Meter tiefe Balkone.

Foto: Gigon/Guyon

schiedensten Kulturkreisen unter dem gleichen Dach vereint. Für Eva Sanders ist es wichtig, jede neue Mietpartei persönlich kennenzulernen und zu informieren. Sie achtet darauf, nicht zu viele Menschen gleicher Nationalität in einem Haus zu vereinen. Um das multikulturelle Zusammenleben in der Siedlung zu fördern, hat die Stiftung zudem eine Gemeinwesenarbeiterin angestellt. Sie wird mithelfen, dass die unterschiedlichsten Gruppen entstehen, die das Siedlungsleben bereichern. Dieses Projekt wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterstützt.

**AKZEPTANZ IM QUARTIER.** Familien finden im neuen Brunnenhof in der Tat ideale Wohnverhältnisse. Die eigenen Aussenräume der Siedlung sind zwar bescheiden, obwohl auch hier verschiedene Spielmöglichkeiten eingerichtet werden. Die angrenzende, gefahrlos erreichbare Grünanlage ist jedoch ein kleines

Foto: Hannes Henz

Eldorado für Kinder. Das Gemeinschaftszentrum bietet zudem ein grosses Angebot an Freizeitaktivitäten – sei es Ballettkurs, Schreinerwerkstatt oder Ponybetreuung. Im Quartier löste die neue Siedlung mit ihrer grossen Kinderschar allerdings nicht nur Freude aus. So musste etwa die nahe Allmoos-Schule ihre Klassen bis zum maximal Möglichen aufstocken. Negatives über die neuen Bauten ist jedoch kaum zu vernehmen. Im Gegenteil: Die bunten Fassaden und das elegante Glas gefallen auch dem Architekturlaien, und so mancher Anwohner hätte sich gewünscht, eine der Wohnungen mit den riesigen Balkonen zu ergattern. Gigon/Guyon haben die Prüfung also mit Bravour gemeistert: Am Bucheggplatz ist eine Wohnsiedlung entstanden, die in funktionaler Hinsicht überzeugt und doch die Handschrift des renommierten Büros trägt. Und dies keinen Franken zu teuer. ☺



Auf den Strassenseiten, wo sich die Hauseingänge befinden, besitzen die Bauten schlichere Farben.

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich

**Architektur:**  
Annette Gigon/Mike Guyer, Zürich

**Ausführung:**  
B + P Baurealisation AG, Zürich  
(in Arbeitsgemeinschaft mit Gigon/Guyon)

**Weitere Planer:**  
Adrian Schiess (Farbkonzept)  
Hager Landschaftsarchitektur (Aussenraum)  
Dr. Lüchinger & Meyer (Statik)  
3-Plan Haustechnik (Haustechnik)  
Elkom Partner AG (Elektro)  
Lemon Consult (Bauphysik)

**Unternehmen (Auswahl):**  
K. Eicher AG (Baumeister)  
Diethelm Fassadenbau AG (Fassade)  
Geilinger AG (Metallbau, Schiebeelemente)  
Movanorm AG (Küchen)  
V-Zug/Electrolux (Geräte Küchen)  
Armstrong/Forbo (Linoleumbeläge)  
Schulthess AG (Waschmaschinen/Trockner)  
Roth-Kippe AG (Raumluft-Wäschetrockner)  
Sada AG (Heizung/Sanitär)  
Zimmereigenossenschaft Zürich (Innentüren)  
Schaub Maler AG (Maler)

**Umfang:**  
72 Wohnungen, 6 Einzelzimmer,  
Gemeinschaftsraum, Doppelkindergarten,  
Doppelkinderhort, Tiefgarage mit 75 Plätzen

**Mietzinsbeispiele:**  
5 1/2-Zimmer-Wohnung (129–153 m<sup>2</sup>):  
1535 (subventioniert FWI), 1710 (FWII),  
2030 (freitragend) plus 209 CHF NK  
6 1/2-Zimmer-Wohnung (145–157 m<sup>2</sup>):  
1800–1870 (subventioniert FWI),  
2000–2100 (FWII), 2360–2490 (freitragend)  
plus 230 CHF NK

**Baukosten (BKP 1–5):**  
37 Mio. CHF  
3600 CHF/m<sup>2</sup> HNF