

# Eine Siedlung bekennt Farbe : Sunnige Hof erstellt in Zürich Albisrieden Ersatzneubauten mit 149 Wohnungen

Autor(en): **Maire, Lisa**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 5

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247646>

## **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.

Quadratische Fenster mit markanten Rahmen und eine starke Farbgebung bestimmen das Erscheinungsbild.



Sunnige Hof erstellt in Zürich Albisrieden Ersatzneubauten mit 149 Wohnungen

## Eine Siedlung bekennt Farbe

Über zehn Jahre nach Projektbeginn, harten Auseinandersetzungen mit den Bewohnern und langwierigen Verhandlungen mit dem Denkmalschutz kann die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof demnächst eine weitere Etappe ihres Teilersatzprojekts in Albisrieden abschliessen. Die insgesamt 149 neuen Wohnungen bestechen durch hohe Wohnqualität – und tiefe Mietpreise.

Von Lisa Maire

Ersatzneubauten für ein Drittel ihrer 340 Wohnungen im Zürcher Quartier Albisrieden erschienen der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof unumgänglich, wollte sie ihr Angebot an familiengerechtem Wohnraum sichern und damit die Siedlung lebendig erhalten. Zwar erwies sich die sechzigjährige Bausubstanz als intakt, doch die strukturellen Defizite – wie viel zu kleine Wohnflächen oder steile Treppenhäuser ohne Lift – liessen sich nicht mittels Umbau

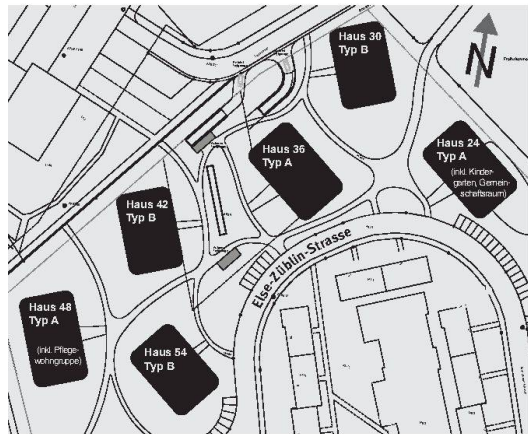
beheben. Zu gross wäre der finanzielle Aufwand gewesen.

### Alt und neu ergänzen sich

So wurden im Raum Else-Züblin-Strasse 134 Wohnungen abgebrochen. An ihrer Stelle entstehen in drei Etappen 149 neue Wohnungen in Minergiebauweise. Der Rest der Siedlung wird laufend werterhaltend renoviert. «Wir sind nicht wild auf Neubauten, aber mit dem Altbestand alleine hätten

wir die Siedlung nicht mehr nach unseren Ansprüchen vermieten können», ist Genossenschaftspräsident Heinz Klausner überzeugt. Heute habe man in Albisrieden wieder für alle etwas – ob für Familien und Paare, die sich punkto Raum und Komfort etwas mehr leisten können, oder für Leute mit kleinem Kostenbudget, die auch eine bescheidene Wohnung schätzen.

Der Weg dahin war nicht einfach. Wie andere Genossenschaften, die ihre in die



Situationsplan der sechs Bauten an der Else-Züblin-Strasse, die 2012 vollendet werden.



Jeder Bau hat sein eigenes Farbkonzept. Der grosszügige Grünraum blieb weitgehend erhalten.

Jahre gekommenen Siedlungen durch Neubauten ersetzen wollen, musste nämlich auch der damalige Vorstand des Sunnige Hoflerns: Wenn es darum geht, Mitglieder von der Qualität der gewählten Erneuerungsstrategie zu überzeugen, ist eine professionelle Kommunikation das A und O. Vor allem dieser Erkenntnis und nicht einem Umdenken bei den Mietern scheint es zu verdanken, dass das Ersatzneubau-Projekt, das 2002 noch am heftigen Widerstand der Genossenschaft gescheitert war, die Abstimmungshürde drei Jahre später problemlos nahm.

#### Stolperstein Denkmalschutz

Man müsse die Bewohner von allem Anfang an miteinbeziehen in ein Projekt, fasst Heinz Klausner den Lernprozess zusammen. Man müsse immer wieder informieren, erklären, genaue Zahlen vorlegen – vor allem über zu erwartende Mietzinse –, natürlich auch genügend Ersatzangebote zur Verfügung stellen. Die Bedürfnisse der Bewohner sollen im Vordergrund stehen, der Vorstand müsse sich selbst zurücknehmen, sich stets fragen: Was ist das Beste für unsere Zielgruppe? An der zweiten Abstimmung wirkte sich sicher auch positiv aus, dass die Wohnungsgrundrisse optimiert wurden und man zudem auf die ursprünglich geplanten teuren Attikawohnungen verzichtete.

Kommunikationsgeschick, Zeit und Nerven brauchte der Vorstand auch im Umgang

mit den Denkmalschutzbehörden. So mussten bereits abgeschlossen geglaubte Verhandlungen wegen eines rechtlichen Irrtums von Seiten der Stadt wieder neu aufgenommen werden. Die Genossenschaft konnte zwar eine Entlassung ihrer Siedlung aus dem städtischen Inventar der schützenswerten Bauten durchsetzen; bis es soweit war, gingen jedoch nochmals Jahre ins Land. Erst 2009 konnten die Bagger schliesslich auffahren. Seither gehts flott voran. Man sei dem Zeitplan sogar voraus, sagt der Projektleiter Bau, Beat Müller. «Die Leute von der HRS machen einen Superjob!» Die Genossenschaft hat mit der Generalunternehmung einen Werkvertrag mit voller Zeit-, Kosten- und Qualitätsgarantie.

#### Grünräume weitgehend erhalten

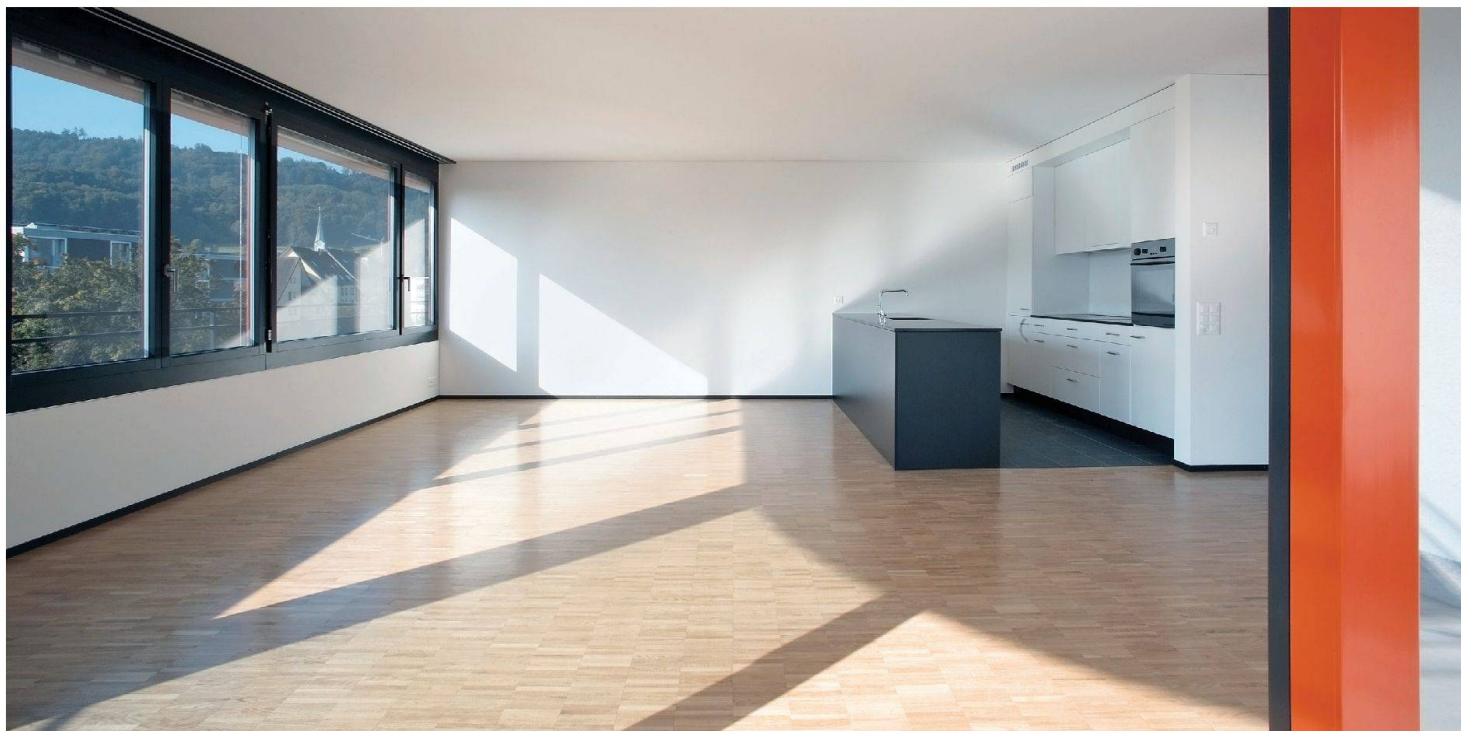
Die Siedlung Albisrieden ist eine der typischen Zürcher Stadterweiterungen der 1940/50er-Jahre, erstellt nach den Prinzipien des Stadtbaumeisters Steiner. Dem Modell der «organischen Einheit» entsprechend, besteht die Wohnanlage aus locker angeordneten Mehrfamilienhäusern, umgeben von grosszügigen, «fliessenden» Grünflächen. Das Erneuerungsprojekt trägt diesem Erbe mit einer massvollen Verdichtung Rechnung. Dank einer kompakten Bauweise, der grösseren Höhe der Neubauten und einer zentral angelegten Tiefgarage konnte ein Grossteil der Grünflächen mit ihrem alten Baumbestand erhalten und ein Aussenraum mit span-

nenden Ein-, Durch- und Weitsichten geschaffen werden.

Nach den Plänen von Burkhalter Sumi Architekten, die 2001 den Projektwettbewerb gewannen, fügen sich die sechs neuen Punkthäuser wie ein Fischschwarm ins Projektgelände nördlich der Else-Züblin-Strasse. Dies erlaubt optimale Bezüge zwischen den Wohnungen und der grünen Umgebung, gleichzeitig reagieren die neuen Häuser auf die Charakteristik der bestehenden Bebauung mit den ebenfalls unterschiedlich hohen und unregelmässig ausgerichteten Zeilenbauten. Der Aussenraum der gesamten Siedlung wird nach einem Gesamtkonzept neu gestaltet, mit Spiel- und Sitzplätzen für Jung und Alt. Die Genossenschaft will zudem eine alte Tradition wieder aufnehmen und Obstbäume pflanzen.

#### Unverwechselbarer Ausdruck

Ein öffentlicher Weg führt durch die Siedlung, direkt an ersten fertiggestellten Häusern vorbei. Passanten blieben immer wieder stehen, um zu schauen und zu diskutieren, so beobachten die Hauswarte der Siedlung: Die Architektur erregt Aufsehen. In der Tat verleiht die besondere Formen- und Farbensprache der Fassaden den Häusern einen unverwechselbaren, selbstbewussten und eleganten Ausdruck. Letzteres vor allem auch durch die horizontalen Brüstungsbänder mit stromlinienförmig gerundeten Ecken, die über die Stirnseiten und Eckbalkone herumführen. Auf den



Die Wohnzimmer aller Wohnungstypen sind über dreissig Quadratmeter gross.

Längsseiten dominiert ein bunt-nüchterner Stil, der in seiner strengen Geometrie und starken Farbigkeit an Bauhaus und konkrete Kunst erinnert: Quadratische Fenster mit aufgesetzten markanten Rahmen und integrierten Lamellenstoren sind in kompakten Reihen angeordnet und in drei verschiedenen Kombinationen der Farben Rot, Grün und Blau gestaltet.

Zurückhaltender kommen die Querfassaden daher. Sie haben raumhohe Fensterfronten mit schmalen Blockrahmen, deren Farbe ebenfalls von Haus zu Haus ändert. Das ausgeklügelte Wechselspiel der Farben zwischen den Häusern schafft eine verbindende und gleichzeitig eine adressbildende Wirkung. Im Innern der Häuser wird das Farbkonzept weitergeführt: mit roten, blauen oder grünen PU-Belägen in den Eingängen und Treppenhäusern. Die vierte Grundfarbe, Gelb, findet sich in der Tiefgarage, wo sie zusammen mit grossflächigen Öffnungen zum Licht- und Belüftungsschacht für eine freundliche Stimmung bis hinunter in die vierte Parkebene sorgt. Mit den bauhaustypischen Grundfarben Rot, Gelb und Blau spielt schliesslich auch die vom konkreten Künstler Beat Zoderer entworfene Kunst am Bau, eine Installation über der Tiefgarage.

#### Zumietbare Einzelzimmer

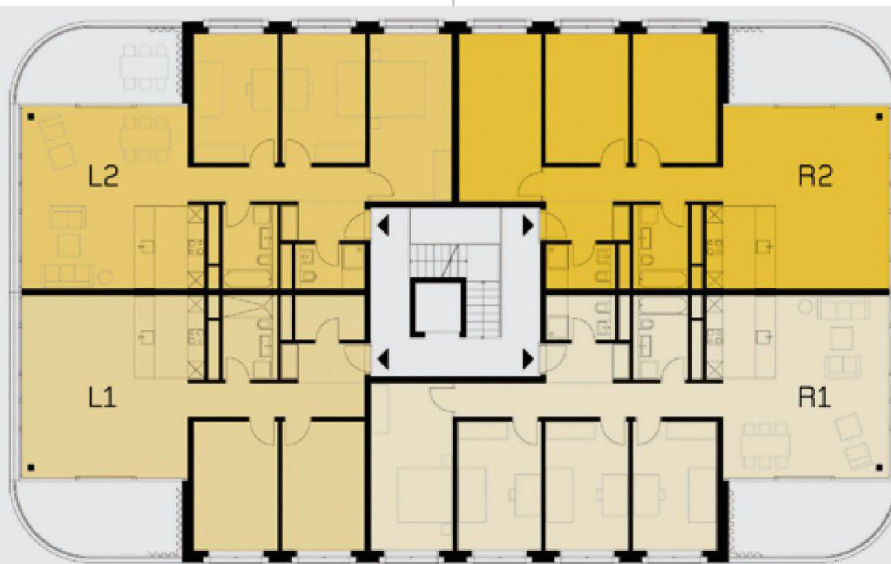
Die Wohnsituation aller sechs Häuser ist in ihrem Grundkonzept vergleichbar, wobei zwei Haustypen unterschieden werden: ein

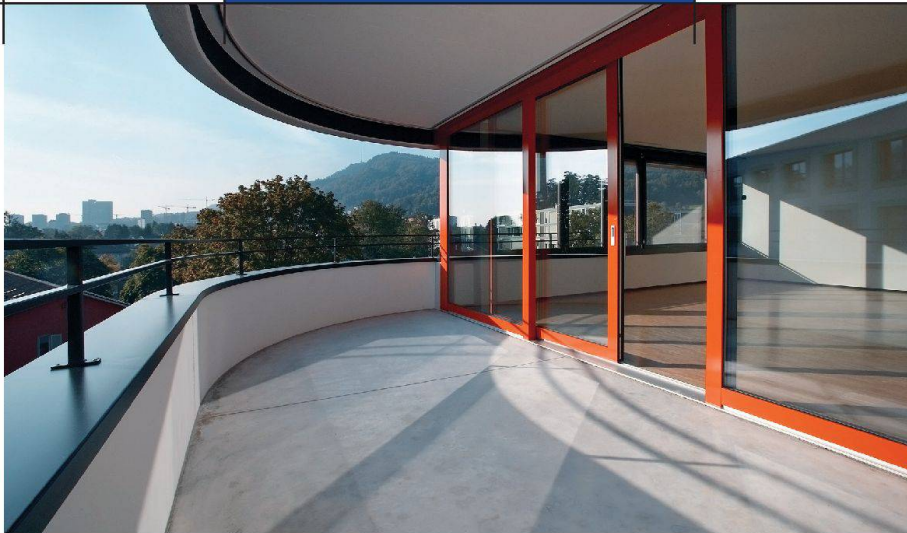
Typ A mit 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen auf sechs Wohngeschossen und ein Typ B mit 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen auf sieben Wohngeschossen. Je nach Typ variieren die Wohnungen etwas in der Gesamtfläche, und im Typ B gibt es – als Besonderheit – pro Stockwerk ein Einzelzimmer, das von einer Mietpartei zusätzlich gemietet werden kann. Im Hinblick auf innerfamiliäre Entwicklungen eine sehr sinnvolle Lösung, da ein solcher Zusatzraum nicht unter die Richtlinien des Belegungsreglements fällt.

Eines der grossen Häuser beherbergt zudem im Erdgeschoss einen öffentlichen

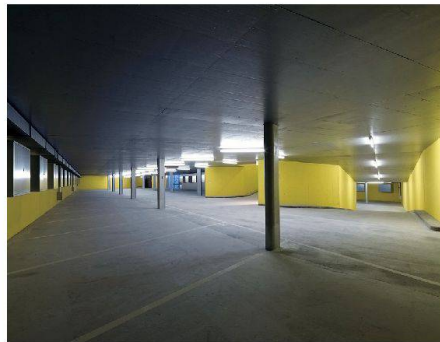
Doppelkindergarten mit Hort sowie ein Siedlungslokal, ein anderes eine Wohngruppe für Demenzkranke – eine Dépendance des städtischen Alterswohnheims gleich neben dem Siedlungsareal. Die gesamte Anlage wurde nach den Richtlinien für hindernisarmes Bauen und nach Minergieprinzipien erstellt. Den Minergiestandard garantieren Aussenwärmedämmung, drei-

Grundriss 1.–5. Obergeschoss von Haus A.





Weitsicht bieten die grosszügigen Eckbalkone.



Starke Farbgebung auch in den Treppenhäusern und im Parkhaus.

fachverglaste Holz-Metall-Fenster sowie eine je Haus zentral gesteuerte, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, wobei die Heizenergie über Erdsonden und Sole-Wasser-Wärmepumpen erzeugt und über Fussbodenheizungen verteilt wird.

#### Durchgehend grosse Wohnzimmer


Die Wohnungen sind simpel, aber grosszügig geschnitten. Mit einer Fläche von über 30 Quadratmetern ist der Wohnraum in allen Wohnungen – ob 2½ oder 5½ Zimmer – gleich gross und dank übers Eck führenden raumhohen Fenstern gleich hell. Grosszügig bemessen sind auch die Eckbalkone mit Sicht auf den idyllischen Garten oder bis über die Dächer von Albisrieden. Die zum Wohnraum offenen Küchen haben eine dezent-weiße Front und Qualitätsausstattung wie Backöfen mit Dampfgarfunktion oder grosse Kühlschränke mit separatem Gefrierabteil.

Zum allgemeinen Ausbaustandard gehören neben Eichenparkett zudem zwei Multimedia-Dosen pro Wohnung. Den Mietern werden dabei Anschlüsse für Swisscom, Cablecom und voraussichtlich auch ZüriNet zur Verfügung gestellt, die Dienstleistungen sind individuell zu abonnieren. Unterschiede punkto Ausstattung gibt es nur bei den Nasszellen: Je nach Wohnungs-

grösse verfügen sie über einen Waschturm, haben Dusche oder Bad oder beides.

#### Familienwohnung unter 2000 Franken

Qualitativ hochstehende Architektur, parkähnliche Grünflächen, ruhige Lage in Citynähe, grosszügige Grundrisse und günstige Mieten machen die Neubauwohnungen zu begehrten Objekten: Kaum ausgeschrieben, waren sie schon alle vermietet – auch die noch nicht fertiggestellten. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 110 Quadratmetern Fläche und Eigentums-Ausbaustandard für weniger als 1900 Franken, dazu noch Minergie mit niedrigen Heizkosten – das sei wie «ein Sechser im Lotto», lacht Genossenschaftspräsident Heinz Klausner.

Hinter dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis steht neben dem Prinzip der Kostenteile und der günstigen GU-Offerte vor allem der Umstand, dass die Genossenschaft auf Land bauen kann, das sich seit vielen Jahrzehnten in ihrem Besitz befindet. Auch für die kleinen Altbauwohnungen besteht übrigens nach wie vor eine starke Nachfrage. Sie haben einen eigenen Charme und sind extrem günstig. So kostet zum Beispiel eine renovierte 4-Zimmer-Wohnung (65 Quadratmeter) rund 900 Franken im Monat – auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ein Spottpreis. 

#### Baudaten

##### Bauträger:

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

##### Architektur:

Burkhalter Sumi Architekten, Zürich

##### Baumanagement und Bauleitung:

Generalunternehmung HRS Real Estate AG, Zürich

##### Weitere Planer (Auswahl):

Dany Waldner AG, Zürich (Bauherrenvertretung)  
Dr. Lüchinger + Meyer AG, Zürich (Bauingenieur)  
HL-Technik AG, Schaffhausen (Ingenieur EHLS)  
Marquard Elektroplanung + Beratung, Winterthur (Ingenieur E)  
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich (Landschaftsplaner)  
Beat Zoderer, Wetzikon (Kunst und Bau)

##### Unternehmen (Auswahl):

Anliker AG (Baumeister)  
Lunor G. Kull AG (Schutzraumanschlüsse)  
G. Baumgartner AG (Fenster)  
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)  
Kocherhans AG (Küchen)  
Electrolux (Waschmaschinen/Tumbler Wohnungen)  
V-Zug AG (Waschmaschinen/Tumbler Waschküchen)  
Otis AG (Aufzüge)  
Schaub Maler AG (Malarbeiten)  
GGZ Gartenbau (Gärtnerarbeiten)

##### Umfang:

149 Wohnungen in 6 Wohnblöcken (1. Etappe 2010: 49, 2. Etappe 2011: 28, 3. Etappe 2012: 72), 14 zumietbare Einzelzimmer, Bastelräume, Gemeinschaftsraum, Doppelkindergarten, Pflegewohngruppe, Tiefgarage

##### Baukosten (BKP 1–5):

48,65 Mio. CHF total  
3015 CHF/m<sup>2</sup> HNF

##### Mietzinsbeispiele:

2½-Zimmer-Wohnung (76,1–78,9m<sup>2</sup>):  
1330–1380 CHF plus 61 CHF NK\*  
3½-Zimmer-Wohnung (90,2–93,1m<sup>2</sup>):  
1610–1680 CHF plus 61 CHF NK\*  
4½-Zimmer-Wohnung (109,4–111,6m<sup>2</sup>):  
1890–1960 CHF plus 63 CHF NK\*  
5½-Zimmer-Wohnung (129,8m<sup>2</sup>):  
2160–2180 CHF plus 65 CHF NK\*

\*Nebenkosten mit Vorbehalt, da noch kein Jahreszyklus abgeschlossen