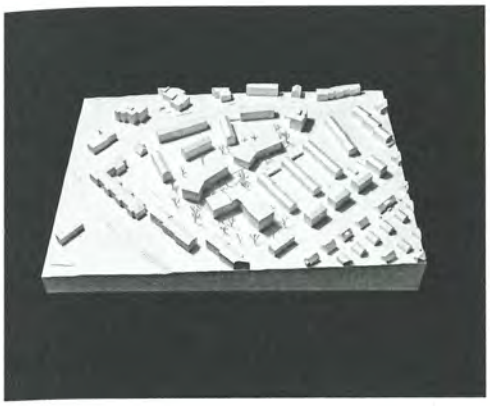
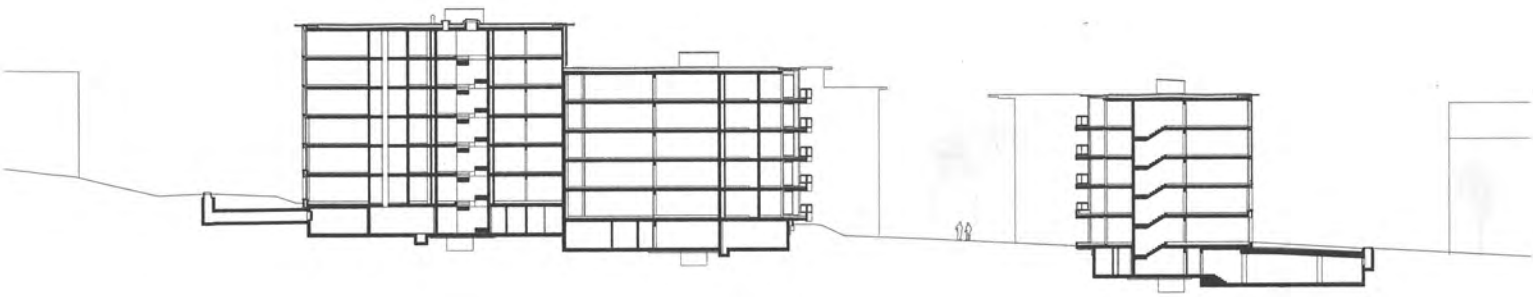
# Wohngenossenschaften in Zürich
# Gartenstädte und neue Nachbarschaften

**Dominique Boudet (Hg.)**

PARK BOOKS

# Eyhof





**Die Siedlung *Eyhof* liegt mitten im grünen Quartier Albisrieden, das Teil einer Gartenstadt ist, die sich vom Albisgüetli bis zum Schlieremer Berg erstreckt. Das nahe Umfeld des *Eyhofs* ist geprägt von zusammenhängenden Siedlungen, die in den späten 1940er-Jahren erstellt wurden.**

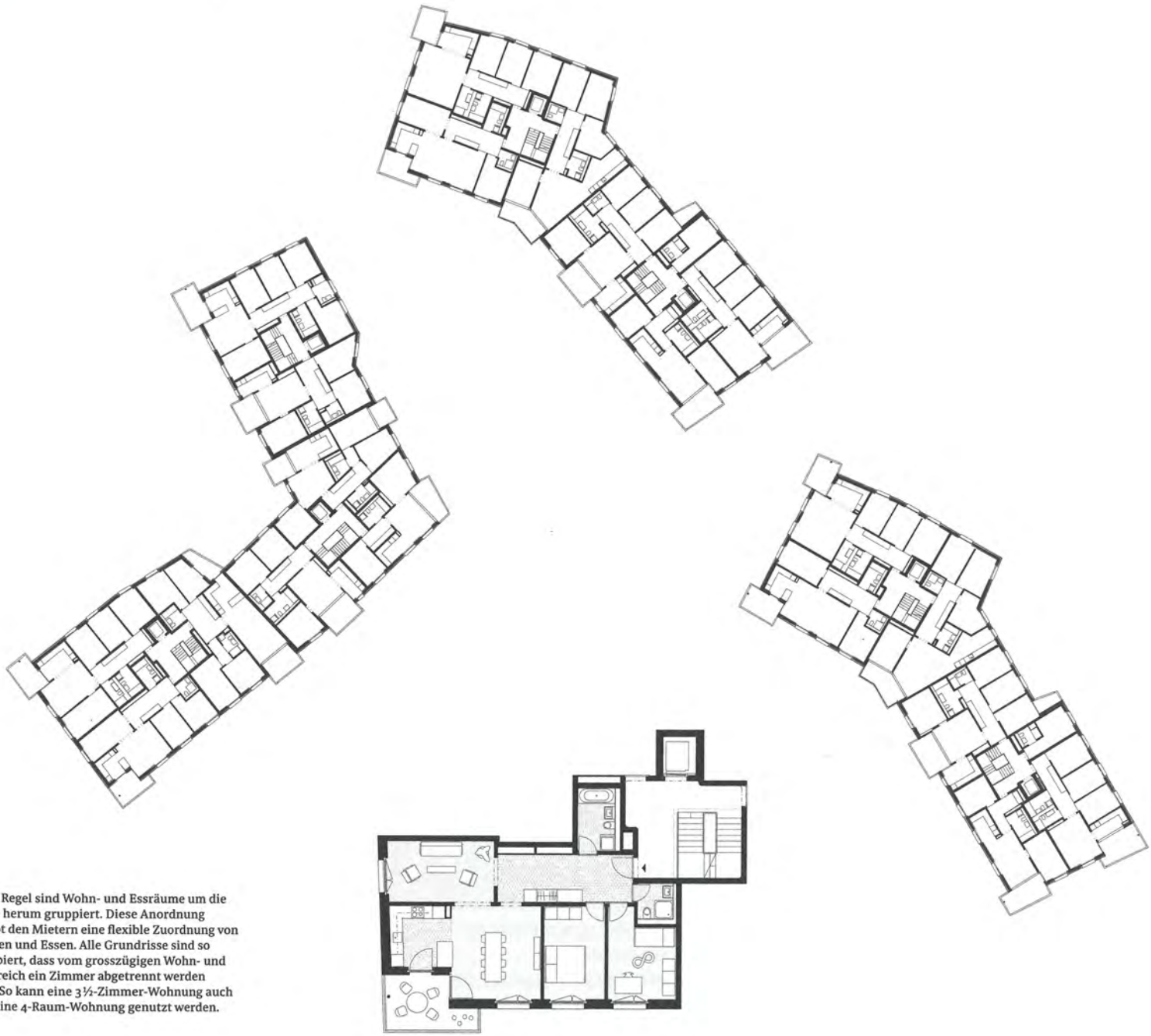
**Mit dem vorgeschlagenen Projekt wird an die räumlichen Qualitäten der Gartenstadt angeknüpft. Im Unterschied zur bestehenden Siedlung schaffen die drei neuen Wohnhäuser zusammen mit der projektierten zweiten Etappe eine gemeinschaftliche Mitte. Geknickte Wohnhauszeilen formen einen grosszügigen organischen Binnenraum. Gegenüber den benachbarten Grundstücken sind die Häuser der Siedlung so positioniert, dass sie mit den Nachbargebäuden eine räumliche Beziehung aufbauen und lokale Freiräume begrenzen.**

**Trotz verdichteter Bauweise können dank der angemessenen Kompaktheit und den platzsparenden Knicken der Baukörper gut proportionierte Zwischenräume geschaffen werden. Diese ermöglichen Durchblicke zwischen den Häusern und erhalten den Charakter einer offenen, durchgrünten Gartenstadt.**

**Die Wohnhäuser bestehen jeweils aus einem kompakten Kopfbau und einem anschliessenden, leicht abgewinkelten Längsbau. Mit dieser Geometrie wird die verdichtete Baumasse platzsparend angeordnet und gleichzeitig für eine durchgängig gute Belichtung der Wohnungen gesorgt. Sie sind mehrseitig orientiert und verfügen über eine Ausrichtung der Wohnräume nach Süden oder Westen.**

Bauträger—Baugenossenschaft Schönheim, Zürich
Programm—89 Wohnungen
Architektur—Adrian Streich Architekten, Zürich
Landschaft—Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
Zeitplan—Wettbewerb 2011, Fertigstellung 2017

# Eyhof



In der Regel sind Wohn- und Essräume um die Küche herum gruppiert. Diese Anordnung erlaubt den Mietern eine flexible Zuordnung von Wohnen und Essen. Alle Grundrisse sind so konzipiert, dass vom grosszügigen Wohn- und Essbereich ein Zimmer abgetrennt werden kann. So kann eine 3½-Zimmer-Wohnung auch als kleine 4-Raum-Wohnung genutzt werden.

# Im Stückler

Das Grundstück ist 35 000 Quadratmeter gross und seine Lage am Rand der Stadt, in der Nähe der Badenerstrasse, einer der wichtigen Ausfallachsen von Zürich, ist ambivalent. Der Architekt Adrian Streich gewinnt den Wettbewerb mit einem radikalen Statement: Die kleinen Bauten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg weichen einer städtebaulichen Grossform aus drei gegliederten Gebäuden, die zwei Innenhöfe umschliessen. Das Spiel zwischen den Qualitäten der Gartenstadt und der Urbanität des Blockrands wird auf allen Ebenen weitergeführt. Gegen aussen sorgt die Klinkerfassade für eine klare Abgrenzung von der Umgebung. Doch andererseits verknüpfen drei grosse Durchgänge die Höfe mit dem Quartier. Die subtile Geometrie verleiht dem Ensemble den Charakter einer Gartenstadt. Die bepflanzten Aussenräume interpretieren die grünen, offenen Freiflächen der früheren Siedlung neu.

Auf jeder Seite reagiert der Bau mit vier bis sechs Geschossen auf seine Umgebung. Der solide und warme Charakter der äusseren Klinkerfassaden wird im parkartigen Innenhof variiert. Hier besteht nur der Sockel aus roten Klinkern, während der obere Teil dank eines hellen Verputzes das natürliche Licht reflektiert. Das Spiel von Farbe, Technik und Material betont den Unterschied zwischen innen und aussen.

Die wohlgeordnete Gestaltung kann als Abfolge grosser, zueinander versetzter Gebäude gelesen werden, die durch schmale Wege getrennt sind. Dies erlaubt eine Reduktion der Treppenhäuser, die jeweils drei bis vier Wohnungen pro Geschoss erschliessen. Überdies vergrössern die Vor- und Rücksprünge die Fassadenabwicklung, sodass sich jede Wohnung nach zwei Seiten ausrichtet und einen Eckbalkon erhält.

Im Zentrum der Siedlung beherbergt ein Hofgebäude kleinere Wohnungen mit 2½ und 3½ Zimmern. Auf jedem Geschoss der zwei Treppenhäuser befinden sich zehn Wohnungen, sechs davon sind nur einseitig orientiert.

Bauträger—Baugenossenschaft Halde, Zürich
Programm—273 Wohnungen, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Kinderhort
Architektur—Adrian Streich Architekten, Zürich
Landschaft—Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
Zeitplan—Wettbewerb 2011, Fertigstellung 2019

# Im Stückler

Wohnbaugenossenschaften denken langfristig. Sie wollen etwas qualitativ Hochwertiges schaffen. Und für diese Qualität sind wir verantwortlich. Die Fassaden machen 20 Prozent der Gesamtkosten aus. Eine hochwertige Fassade kostet 10 Prozent mehr. Am Ende sind das aber nur 2 Prozent der Gesamtkosten.

**«Für mich ist *Im Stückler* wie die analoge Stadt von Aldo Rossi»**

Adrian Streich, Architekt

Analoge Stadt
Diese städtebauliche Gestalt – drei grosse Bauten, die zwei Innenhöfe umschliessen – existiert im vorstädtischen Zürich-Altstetten nicht.
Wir haben diese Typologie sozusagen hierher verpflanzt. Als Referenz diente das gründerzeitliche, grossbürgerliche Quartier Oberstrass im Zentrum von Zürich.
Hier findet man diese Blocks, diese Innenhöfe, diese Halbstrassen … Die Idee der analogen Stadt ist insofern interessant, als man mit einer Typologie arbeiten und sie an einen Ort versetzen kann. Dorthin verpflanzen wir etwas, was Teil der bestehenden Stadt, ein Bezug zu Zürich ist.

*Im Stückler* ist nicht so heroisch wie der Gallaratese-Wohnblock von Aldo Rossi in Mailand. Aber die stärker gegliederten Fassaden sind in Zürich vertraut und sie werden schnell Teil des kollektiven Gedächtnisses.

Kollektives Gedächtnis
Wir schätzen in diesem Zusammenhang den Begriff des kollektiven Gedächtnisses. Aus meiner Sicht besteht unser Beruf darin, in ganz einfacher Weise Beziehungen herzustellen. Das ist unser Metier. Und in gewissem Sinne ist alles Beziehung, Verbindung.

Bei Architekturwettbewerben trachten wir immer danach, diese Beziehung zur Geschichte herzustellen. Das ist sehr wichtig. In Zürich haben wir die Chance, über die Stadt nachzudenken, in der wir leben. *Im Stückler* bot hier eine Chance in ganz grossem Massstab.

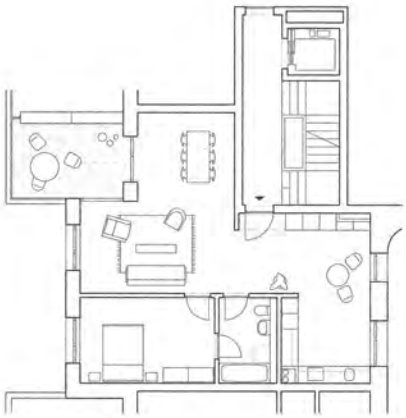
Zuerst die Grundgestalt, dann die Wohnungen
Wir arbeiten oft mit Grundmustern – schwarz und weiss, im städtebaulichen Plan.
Es interessiert uns nicht, bloss eine grosse Struktur zu entwerfen. Wir suchen den Bezug zur Stadt.

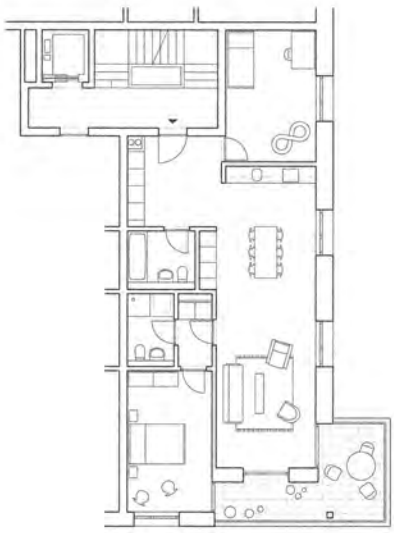
Insofern bot dieses 35 000 Quadratmeter grosse Gelände nahe der Badenerstrasse, die für Zürich wie ein Boulevard in Paris ist, beste Voraussetzungen. Hier galt unser Interesse der Konsolidierung eines Geländes, das keine klare Struktur hat.

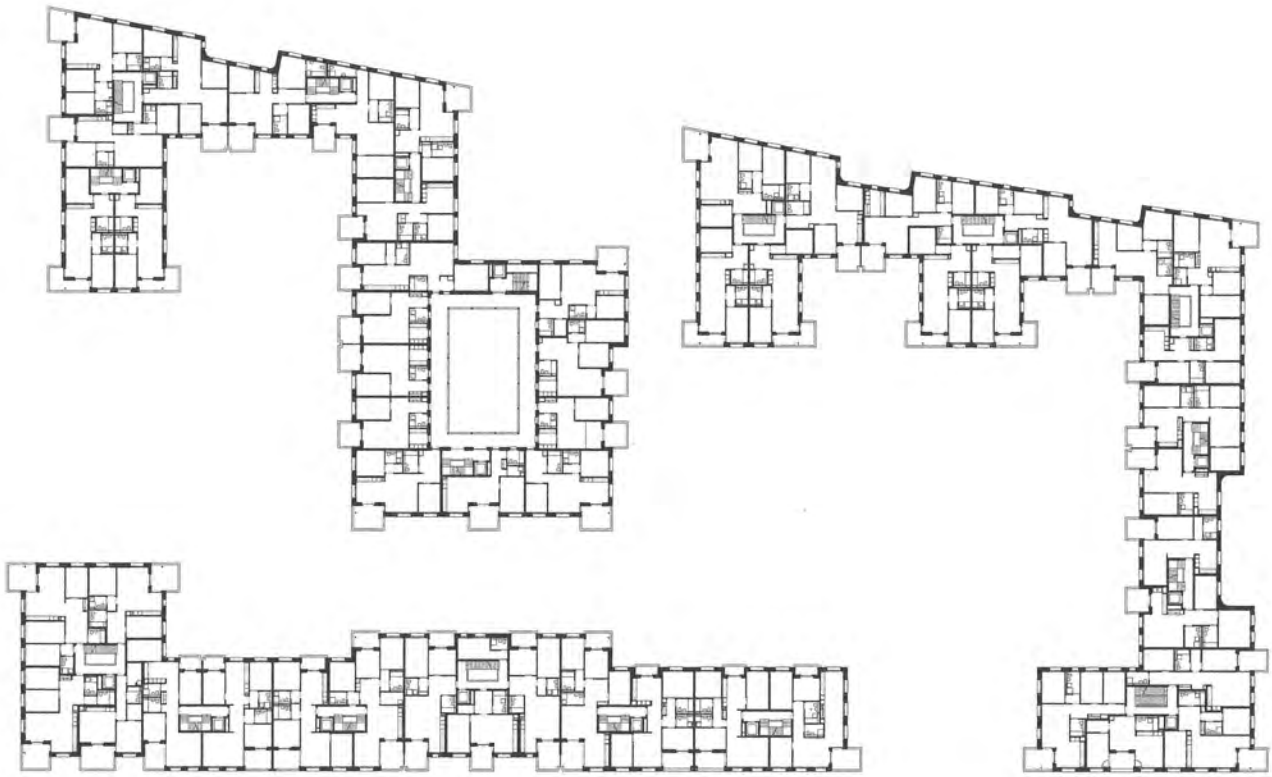
Wir wollten mit dieser ausgeprägten urbanen Form einen Ankerpunkt setzen, die dem Platz eine Identität gibt. Hier wissen die Menschen, wo sie leben. Zugleich öffnet sie sich ihrer Umgebung, sind ihre Bewohner Teil einer grösseren Gemeinschaft.

Nach dem Festlegen der Grundform beginnen wir über die Wohnungen nachzudenken – nicht umgekehrt. So geht man rational an das Projekt heran, das sich dann ganz natürlich in eine Richtung entwickelt. Architektur ist ein durch und durch logischer Prozess.

*Im Stückler* weist eine sehr komplexe Form und ein ganz einfaches Programm auf: nur 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. Diese Kombination war interessant: Sie gestattet den Entwurf vielfältiger Wohnungen. Diese Vielfalt entsteht nicht aus dem Streben nach Vielfalt. Sie entspringt der urbanen Form, die wir erarbeitet haben. Deswegen interessiert uns das Schaffen komplexer urbaner Formen, wann immer es möglich ist.







# Freihofstrasse

Die acht 1932 errichteten parallelen Gebäude der Siedlung Hohl- / Freihofstrasse sind heute zwischen der Freihofstrasse und einem grossen Einkaufszentrum eingeklemmt. Sie werden durch einen mächtigen siebengeschossigen Baukörper ersetzt, der sich längs der Strasse erstreckt. Diese radikale Massnahme führt zu einem grossen begrünten Hof an der Rückseite, der für die schmalen Wege zwischen den ehemaligen Gebäuden reichlich entschädigt. Durchgehende Eingangshallen verbinden die Strassenseite mit dem Hof und den Treppenhäusern und unterstreichen den öffentlichen Charakter dieses Bereichs. Im Süden beherbergt ein langer Flügel drei bis vier Wohnungen pro Geschoss, um helle Treppenhäuser gruppiert. Am anderen Ende verlängert ein kleiner Baukörper das Ensemble bis zur Hohlstrasse.

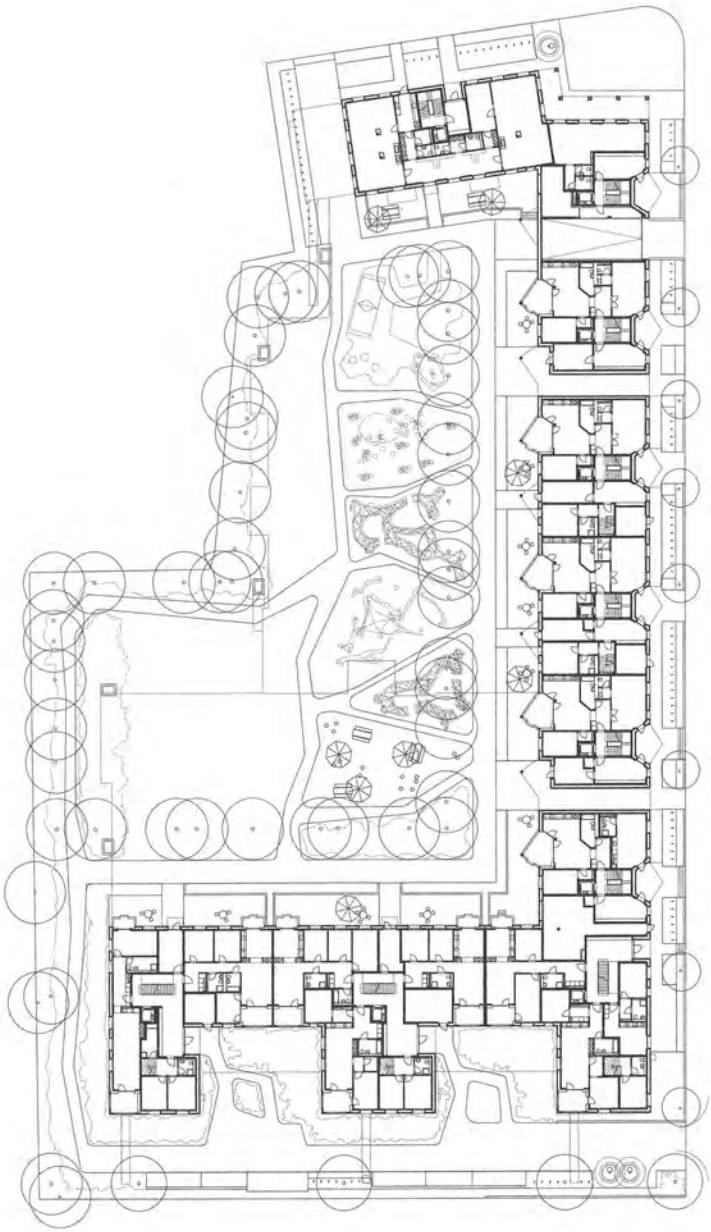
Die Fassade an der Freihofstrasse ist das Ergebnis eines intensiven Entwurfsprozesses. Die versetzten Treppenhäuser verleihen dem Bau einen Rhythmus und sorgen für eine radikale Änderung der Wahrnehmung von der Strasse aus: Es handelt sich nicht mehr um eine lange horizontale Struktur, sondern um eine Abfolge identischer vertikaler Baukörper. Diese Gliederung der Fassade wird durch das Farbenspiel der Beläge noch verstärkt: Klinker an den Wänden, grauer Putz an den zurückgesetzten Gebäudeteilen. Die hohen Fenster, die den Fassaden einen besonderen Akzent verleihen, erzeugen ein urbanes Feeling. Ihre unterschiedliche Breite (in den Schlafzimmern grösser als in der Küche) bringt eine subtile und zugleich rationale Abwechslung in dieses Muster.

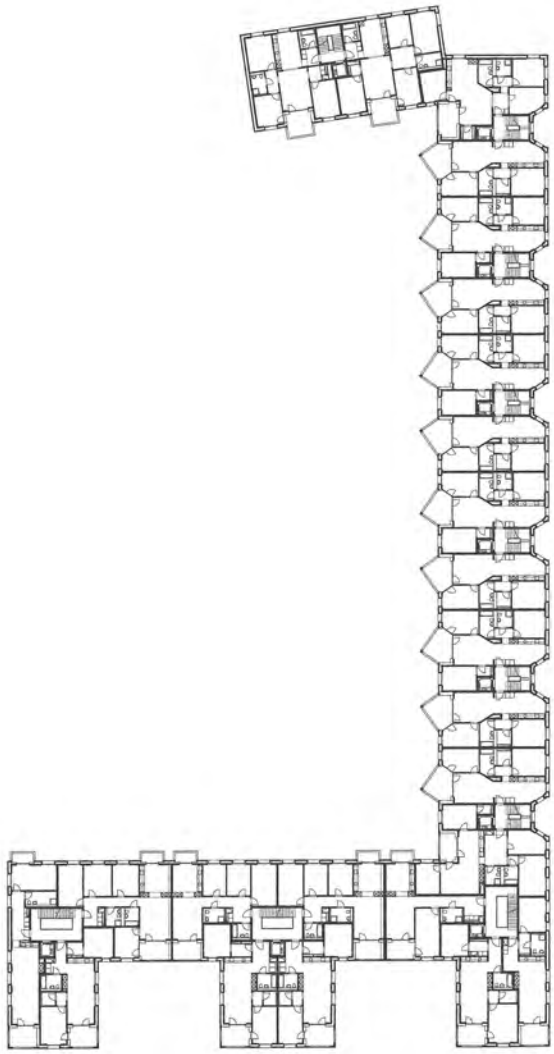
Das Fassadendesign verweist direkt auf die Anordnung der Wohnungen im Gebäude. Jedes Treppenhaus hat nur zwei Wohnungen pro Ebene (3½ und 4½ Zimmer), wie in Zürich üblich. Die meisten Wohnungen weisen eine West-Ost-Orientierung auf: ein langer, freier Raum erstreckt sich von einer Fassade zur andern. Die Küche liegt auf der Strassenseite, während das Wohnzimmer mit Balkon im Westen Ausblick auf den Innenhof gewährt.

Die Einheiten im Erdgeschoss kombinieren Wohnung und strassenseitige Arbeitsräume oder Ateliers.

Bauträger—Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof, Zürich
Programm—173 Wohnungen, Kindergarten
Architektur—Adrian Streich Architekten, Zürich
Landschaft—Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
Zeitplan—Wettbewerb 2013, Fertigstellung 2021

**Freihofstrasse**



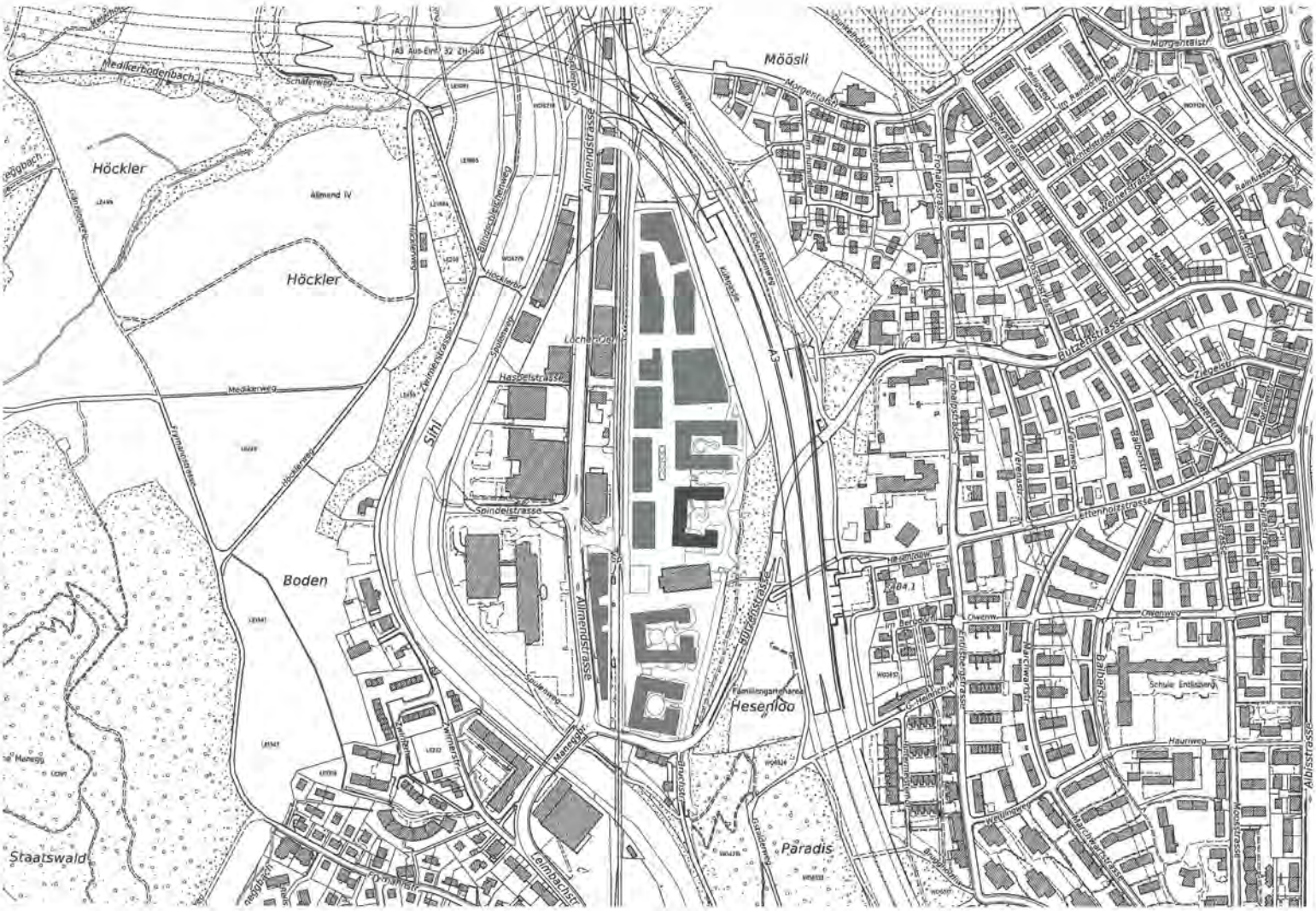


# Greencity

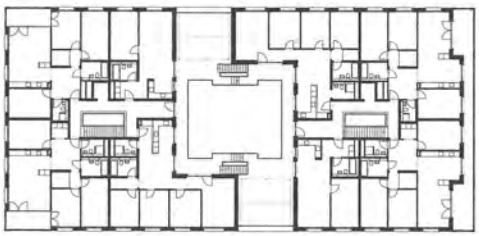
Normalerweise mischt sich die Stadt in private Bauprojekte nicht ein. Manche Vorhaben aber, wie das Europaallee-Projekt, haben aufgrund der enormen Dichte von Büros und Luxusapartments ohne Gegenleistung für die Stadt Reaktionen der rot-grünen Mehrheit des Gemeinderates hervorgerufen. Sie haben sich zum Widerstand gegen Grossprojekte entschlossen, die nichts zur sozialen Durchmischung beitragen. Das Greencity-Projekt war von diesem Widerstand direkt betroffen, worauf die Stadtverwaltung den Bauträger zu einer Revision des Projekts zwang.

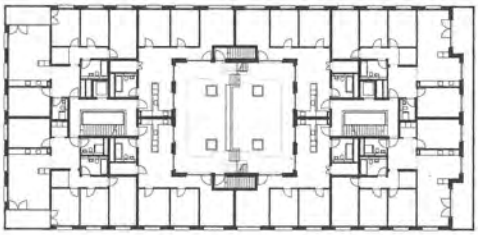
Auf einem 20 Hektar grossen ehemaligen Industriegelände ganz im Süden der Stadt wollte die Generalunternehmung Losinger-Marazzi, eine Tochter des Bouygues-Konzerns, ein neues Quartier gestalten. Diese acht Hektar grosse «Greencity», deren Masterplan von den Architekten Diener & Diener, Meili Peter und Adolf Krischanitz erarbeitet wurde, umfasst Büros, Läden und Wohnungen. Im Zuge der Projektentwicklung – und unter dem Druck der grünen und sozialdemokratischen Abgeordneten – griff die städtische Kommission ein und forderte eine Revision des Projekts in zwei Punkten: Die Umweltstandards sollten verbessert und ein Teil der geplanten Wohnungen unter dem Blickpunkt der Gemeinnützigkeit errichtet werden. Also wandte sich der Bauträger an den Verband der Zürcher Genossenschaften. Ergebnis der Gespräche: 30 Prozent der für Wohnungen vorgesehenen 85 000 Quadratmeter wurden Genossenschaftswohnungen zugeteilt und drei der sieben im Masterplan ausgewiesenen Wohnblöcke dazu bestimmt, wobei Losinger-Marazzi die Bauleitung als Generalunternehmung behielt. Der Preis für die Abtretung der Parzellen an die Genossenschaften wurde so festgelegt, dass man auf eine mittlere Höchstmiete von 2000 Franken monatlich für eine 100-m²-Wohnung kam.

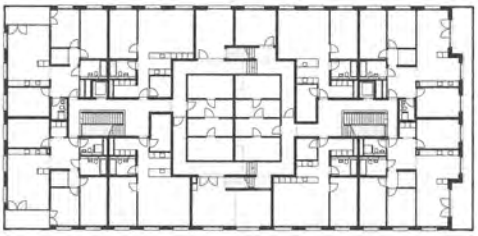
Anschliessend bot der Verband den Genossenschaften die Parzellen an. Sieben zeigten sich interessiert. Die Auswahl erfolgte im Rahmen einer halbtägigen mündlichen Anhörung, bei der jeder Kandidat seine Pläne vor drei Vertretern des Verbandes darzulegen hatte: Nutzen für den Standort, Art und Anzahl der geplanten Wohnungen, Präferenzen die Wohnblöcke betreffend. Diese Anhörung gab auch Gelegenheit, die Fähigkeit jedes einzelnen Kandidaten abzuschätzen, sich einem Gemeinschaftsprojekt unterzuordnen. Schliesslich wurden vier Genossenschaften ausgewählt, deren Wohnungsprogramme auf die drei Blöcke verteilt wurden. Zu einem Architekturwettbewerb wurden elf Architekturbüros eingeladen, die Vorschläge für alle drei Standorte vorlegen mussten. Den drei zuerst rangierten Büros wurde die Realisierung je eines der drei Gebäude anvertraut.

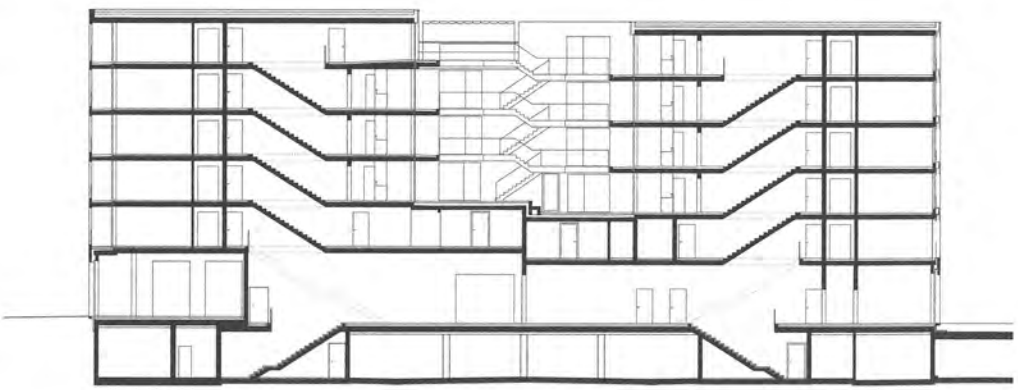


# Greencity — Baufeld B3 Süd









**Das Baufeld B3 Süd wird als kleine «Wohnmaschine» interpretiert. Ein Innenhof mit den Abmessungen von zehn mal acht Metern gibt dem Haus eine gemeinschaftliche Mitte. Eine halbgeschossig versetzte, laubengangähnliche Balkonschicht umgibt diesen Hof. Sie bietet lärmgeschützte Aussenräume und ermöglicht den nachbarschaftlichen Kontakt. Der Balkonring erfüllt keine Fluchtwegfunktion und kann frei möbliert werden. Im ersten und im fünften Obergeschoss angeordnete, gemeinschaftliche Wintergärten und Terrassen öffnen den Hof zum Aussenraum und erweitern das Freiraumangebot für alle Bewohner.**

**Die beiden Treppenhäuser erschliessen jeweils vier Wohnungen pro Geschoss. Die mittleren vier liegen um den Innenhof, auf den sich die Koch-, Wohn- und Essbereiche orientieren, wobei das Wohnzimmer bis zur Fassade stösst. Die vier in den Gebäudeecken liegenden Wohnungen haben eigene, private Aussenräume. Im 2. und 4. Geschoss bilden zwei 5½-Zimmer-Wohnungen grosse Wohngemeinschaftscluster. Durch den halbgeschossigen Versatz bietet das Erdgeschoss zwei unterschiedliche Raumhöhen. Zum Spinnereiplatz hin weist das Erdgeschoss eine Raumhöhe von 4,5 Meter auf. Hier sind eine Bäckerei mit Café und frei einteilbare Gewerbeflächen vorgesehen und auch die beiden Gemeinschaftsräume untergebracht. Im nördlichen Teil des Erdgeschosses mit einer Raumhöhe von 3 Metern liegen kleinere Studios. Die beiden Treppenhäuser sind über die grosszügige mittlere Halle miteinander verbunden.**

Bauträger—Genossenschaft Hofgarten, Zürich
Programm—44 Wohnungen, Gemeinschaftsräume
Architektur—Adrian Streich Architekten, Zürich
Zeitplan—Wettbewerb 2011, Fertigstellung 2017

# Werdwies

Die Neugestaltung der städtischen Siedlung *Werdwies* war eines der ersten grösseren Ersatzneubau-Projekte in Zürich. Die *Werdwies* ist Teil des Grünau-Quartiers und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer der wenigen Grosssiedlungen aus den Siebzigerjahren. Im äussersten Westen der Stadt, durch eine Stadtautobahn und die Limmat in einer von den anderen Quartieren abgetrennten Insellage, fanden hier soziale Abwertungsprozesse statt, die der Stadt Sorgen machten. Dies führte zum Entschluss, die 270 engen und billig gebauten Wohnungen aus dem Jahr 1959 abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen. In einer Volksabstimmung bewilligte die Zürcher Bevölkerung dieses Projekt mit grosser Mehrheit und unterstützte somit die Absichten der Behörden.

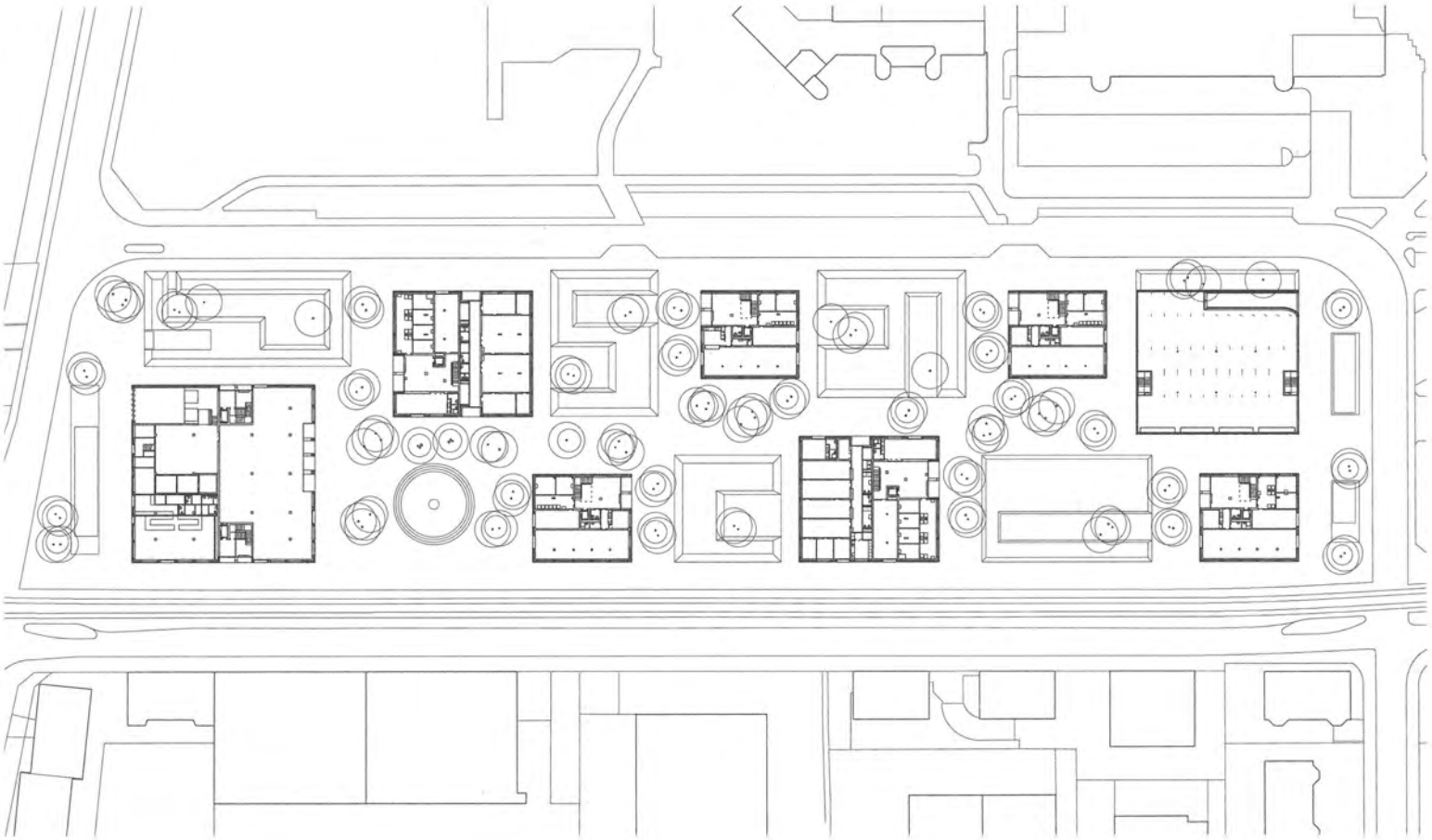
Bei der Besichtigung des Geländes wurde es Adrian Streich klar, dass es hier nicht nur darum ging, neue Wohnungen zu erstellen, sondern auch einen öffentlichen Raum zu schaffen, der Siedlung eine Identität zu verleihen. Er wollte die Siedlung öffnen und an die Umgebung anbinden.

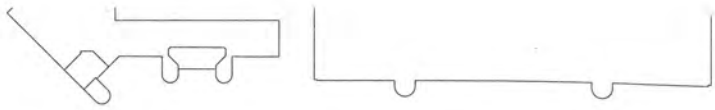
Referenzcharakter für den Architekt hatte ein städtebauliches Projekt von Mario Ridolfi an der Peripherie von Rom, die INA-Türme am Viale Etiopia. Durch die präzise Positionierung identischer Türme hatte der italienische Architekt diesem Ensemble zu einer eigenen Identität verholfen.

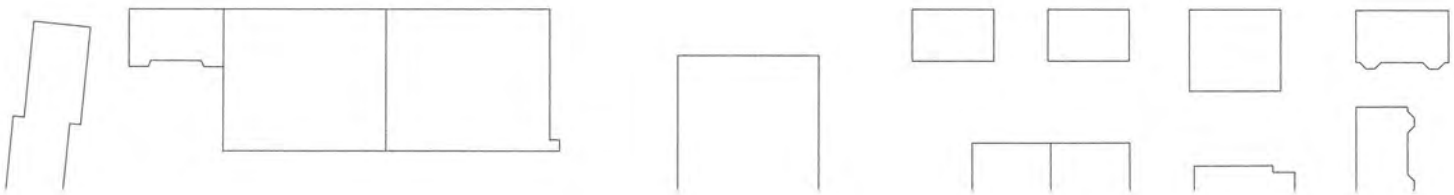
In der Siedlung *Werdwies* bilden die Gebäude und der Grünraum ein Schachbrettmuster. Ausgangspunkt für den Entwurf waren nicht die Dimensionen der Bebauung, sondern die Aussenflächen. Abwechslung in der Grösse und der Bepflanzung verleiht den Aussenräumen eine spezifische Atmosphäre. In der Mitte verbindet eine lange Achse alle diese Flächen miteinander. Am nordwestlichen Ende des Ensembles stehen die grösseren Blocks, und hier werden die Aussenräume zu öffentlichen Parks mit Bäumen. Die sieben Blocks sind achtgeschossig. Obwohl sie als Einzelvolumen freistehen, bilden sie einen urbanen Raum entlang der zwei Strassen, die die Siedlung säumen. Dass sich in den Erdgeschossen keine Wohnungen, sondern Läden und öffentliche oder gemeinschaftliche Einrichtungen befinden, stärkt ebenfalls den städtischen Ausdruck der Anlage.

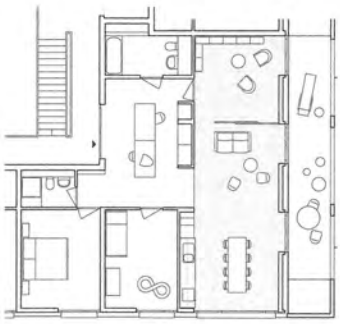
Die Wohnungen sind grosszügig dimensioniert und verfügen über zwei Meter breite Loggien. Damit sie weiterhin für Familien mit beschränktem Einkommen zugänglich sind, ist ein grösserer Teil mit staatlichen Mitteln verbilligt.

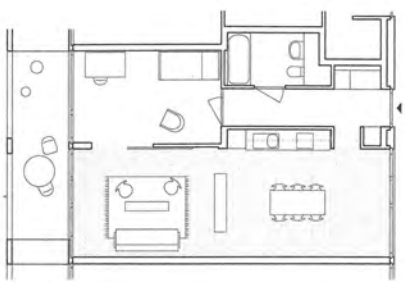
Bauträger—Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
Programm—152 Wohnungen, Ladenlokale, Bistro, Kindergarten
Architektur—Adrian Streich Architekten, Zürich
Landschaft—Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
Zeitplan—Wettbewerb 2001, Fertigstellung 2007





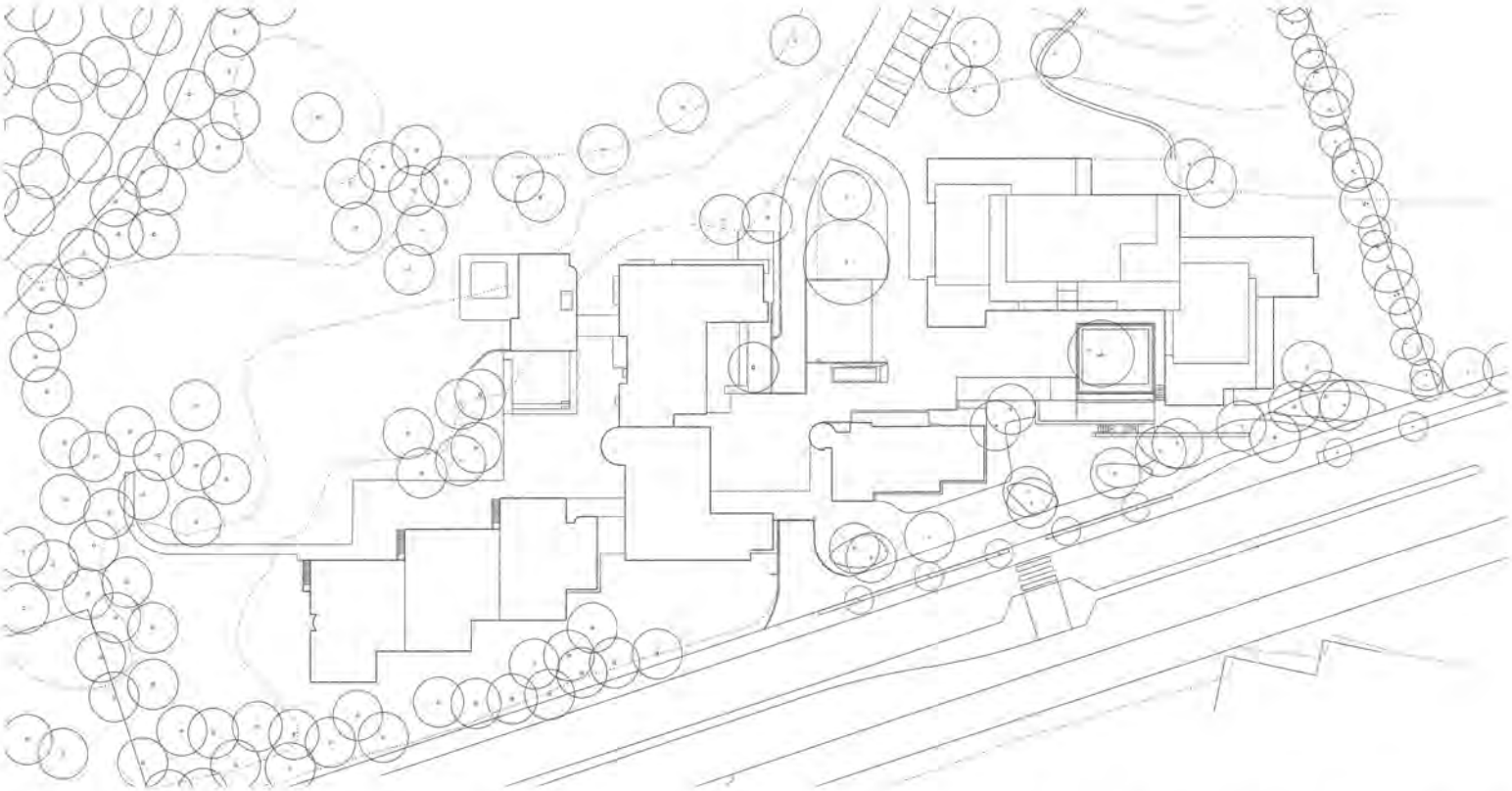






die stadtklare

# Heizenholz



Einige Jahre nach Fertigstellung ihres ersten Projekts beschloss die *Genossenschaft Kraftwerk1*, dass sie weiteren Einfluss ausüben und wachsen wolle. In einem konzeptionellen Bieterwettbewerb gelang es ihr, die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) zu überzeugen, ihr einen nicht mehr benötigten Teil eines grossen Heims im Baurecht abzugeben. *Kraftwerk1* konnte schlüssig nachweisen, dass auf dem Grundstück erhebliche Ausnutzungsreserven bestanden. Diese Reserven ermöglichten eine Vergrösserung des Projekts, was es für *Kraftwerk1* interessant machte, und erlaubten finanziell ein attraktives Angebot für den Baurechtszins.

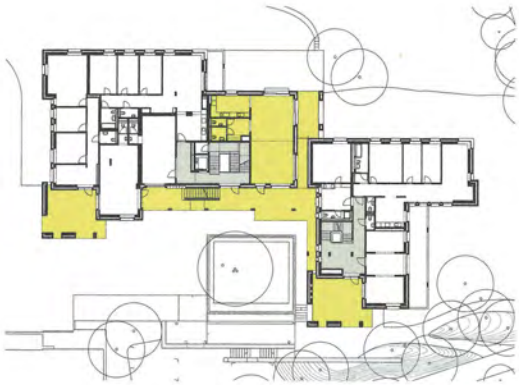
Die Bestandsgebäude waren voller kleiner Räume und für grosse Wohnungen nicht geeignet. Sie befinden sich am Stadtrand, im attraktiven Wohnquartier Höngg, das ab den Siebzigerjahren – unter anderem durch die Genossenschaften – zu einer Satellitenstadt anwuchs. Der Standort bot eine schöne natürliche Umgebung, und *Kraftwerk1* nutzte die Lage für das Austesten innovativer Wohnformen.

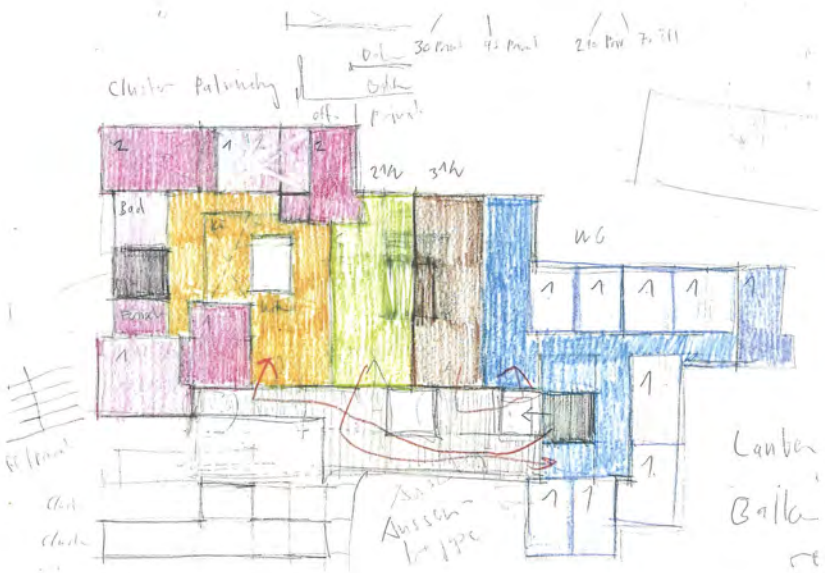
Auf der Suche nach Optionen für Verdichtung und Neugestaltung lud die Genossenschaft fünf Architekturbüros zum Wettbewerb ein.

Adrian Streich bekam den Zuschlag – dank einer klaren Strategie: erstens Vergrösserung der Bauvolumen, um Raum für Gestaltungsmöglichkeiten zu gewinnen, und zweitens deren Verbindung, um soziale Interaktion zu fördern. Ein neuer Zwischenbau füllt selbstbewusst sechsgeschossig die Lücke zwischen den viergeschossigen Bestandsgebäuden aus den Siebzigerjahren. Ein Weg im Erdgeschoss verbindet den Innenhof mit der Umgebung.

Lange und breite Terrassen erstrecken sich auf jeder Ebene längs der Fassade und sind mit einer vom Innenhof ausgehenden Freitreppe verbunden. Dieses Zusammenspiel horizontaler und vertikaler Verbindungen ergibt ein System von Freiflächen, die von den Bewohnern gemeinschaftlich oder privat genutzt werden können. Die Grundrisse verzichten auf Flure und bilden – neben den traditionellen geschlossenen Einheiten – offene Lebensbereiche in freier räumlicher Anordnung, wie Teile eines Puzzles. Der Bau bietet 26 Wohnungen von unterschiedlicher Grösse, von kleinen Ein- und Zweizimmerapartments bis zu einer völlig unkonventionellen 330-m²-Wohneinheit. Die im *Hardturm*-Ensemble «Suiten» genannten Grosswohnungen werden hier noch ein Stück weiter gedacht. Diese Cluster-Apartments – die ersten in Zürich – bestehen aus sechs Einheiten mit bis zu drei Zimmern als kleine private Wohneinheiten in Verbindung mit grösseren Gemeinschaftsräumen. Einzelzimmer mit Kitchenette und WC sind um grosse gemeinsame Wohnlandschaften mit Küche und Bad gruppiert. Küche und Wohnräume orientieren sich zur Terrasse. Der Bau bietet innen und aussen viele Gelegenheiten zum Zusammenleben wie auch zum Für-sich-Sein, einen ständigen Wechsel zwischen öffentlich und privat, zwischen Geselligkeit und Alleinsein.

Bauträger—Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich
Programm—26 Wohnungen
Architektur—Adrian Streich Architekten, Zürich
Landschaft—Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
Zeitplan—Wettbewerb 2008, Fertigstellung 2011




Cluster Patrimony
WG
Bad