



# WERK, bauen + wohnen

## Ersatzwohnbau

20 Jahre Verdichtung in Zürich

Halbherzige Verstädterung  
Der Wandel in Zahlen  
Fünf ausgewählte Beispiele  
und: zweimal Umbau in Freiburg und Bern

9—2018

Construction de remplacement  
Replacement Housing



CHF 27.-/EUR 23.- 9 770257 933000



# Halbherzige Verstädterung

20 Jahre Ersatzneubau  
in Zürich:  
Eine Zwischenbilanz



Inselurbanismus 1: Mangels eines urbanen Gegenübers konzentrierten Bachelard Wagner Architekten die höchste Dichte der neuen Siedlung Mattenhof (2015/17, AZ 1.3) entlang einem neuen Boulevard mit Café und Läden in der Mitte des Areals.

Zur Hauptstrasse franst die Siedlung in (an sich reizvollen) Reihenhäusern aus – dies in 100 Metern Distanz vom S-Bahnknoten Stettbach, wo auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Dübendorf doppelte Dichte erlaubt ist. Bilder: Johannes Marburg



Neuinterpretationen der Gartenstadt gelingen vor allem dann, wenn die Dichtezahlen in bescheidenem Rahmen bleiben. Das gilt für die Siedlung Brüggläcker von BS+EMI (2014, AZ 0.79) ebenso wie für die Siedlung Grünmatt von Graber Pulver (2014, AZ 0.68).  
Bild: Philip Heckhausen

Ihre feingliedrigen Proportionen und das austarierte Verhältnis von Wohnen und Aussenraum stellen im Ersatzneubaugebiet jedoch Ausnahmen dar.  
Bild: Roland Bernath



**In keiner Schweizer Stadt wird soviel Wohnraum ersetzt wie in Zürich. Das Phänomen hat herausragende Siedlungen hervorgebracht. Die Chance, ganze Quartiere, ja Urbanität neu zu denken, wurde dabei aber bisher kaum genutzt.**

Daniel Kurz



Die Chance ist enorm und einmalig: Im Zeichen der inneren Verdichtung und veränderter Wohnansprüche hat die Stadt Zürich in den letzten 20 Jahren begonnen, sich neu zu bauen. Einmalig ist diese Chance, weil allein die Siedlungen gemeinnütziger Wohnbauträger rund einen Drittel der überbaubaren Fläche ausmachen.<sup>1</sup> In den hektargrossen, arrondierten Arealen schlummert eine erhebliche Ausnutzungsreserve und damit die Chance, ganze Quartiere neu zu denken: dichter, neuzeitlicher, durchmischer – urbaner. Diese Chance, soviel vorweg, wird jedoch noch selten genutzt.

Dem Vorbild der gemeinnützigen Bauträger folgten bald institutionelle Anleger und zahllose Einzeleigentümer: Durch Abbruch und Neubau sind aus zuvor homogenen Wohnquartieren städtebauliche Flickenteppiche geworden. Keine andere

**In den hektargrossen Arealen schlummert eine erhebliche Ausnutzungsreserve und damit die Chance, ganze Quartiere neu zu denken: dichter, neuzeitlicher, durchmischer – urbaner.**

Schweizer Stadt kennt eine auch nur annähernd so ausgeprägte bauliche Erneuerung – und ausländische Besucher können es in der Regel kaum fassen, dass keineswegs auffällige Wohnbestände hier so sorglos geopfert werden. Doch dazu gibt es keine Alternative, betont die Direktorin des städtischen Amtes für Städtebau, Katrin Gügler: «Laut den Prognosen wächst die Stadtbevölkerung bis 2040 um weitere 100 000 Personen; Transformationsareale und grüne Wiesen sind überbaut: Es bleibt nur die Verdichtung nach innen.»

Noch vor 20 Jahren waren Hausabbrüche auch in Zürich praktisch tabu: Die Eigentümer fürchteten Proteste und Hausbesetzungen; seit den 1970er Jahren wurde stattdessen nur geflickt und saniert. Das Ende dieser Blockade ist datierbar: 1998 ging es um die Zukunft der städtischen Siedlung Bernerstrasse, der heutigen Werdwies (Adrian Streich 2001–07). Für die alte Siedlung lag ein fertiges Sanierungsprojekt vor, aber es kam nicht vom Fleck: zu teuer, zu wenig Mehrwert. Michael Hauser, damals Projektleiter und später Chef der Projektentwicklung im städtischen Amt für Hochbauten, wagte es, in einer Sitzung die Tabufrage zu stellen: «Und wenn wir die Häuser einfach abreißen würden?» Zu seiner Ver-



Inselurbanismus 2: In der Überbauung Altwiesen (2015, AZ 1.45) schufen Gmür & Geschwenter Architekten eine dicht bebaute und bespielte innere Strasse in der Längsachse des Areals.

Zur Strasse – und damit zur Stadt – zeigt die Siedlung ihre langweiligere Rückseite mit Parkplätzen und etwas Abstandsgrün. Bilder: Roger Frei



Die etwas irritierende Dreiecksform der «Toblerone-Häuser» in der Siedlung Sydefädeli von Pool Architekten (2016, AZ 1.29) ergibt eine geschlossene Front zur Strasse und gleichzeitig ein offenes Inneres mit weiten Durchblicken. Bilder: Ralph Feiner



blüffung waren alle Beteiligten sofort einverstanden – die Sitzung dauerte keine Stunde. «Das war ein Schlüsselerlebnis» sagt Hauser heute – niemals sonst hat er eine so schnelle und radikale Kehrtwende erlebt. In der Folge wurden neue *Trade-offs* möglich: Eine inventarisierte städtische Siedlung (Heiligfeld 1) wurde sanft saniert, eine andere (Rauti-strasse UNDEND 2005–14) dafür neu gebaut, teure Umbauprojekte wanderten in die Schublade.

Räumung, Abbruch und Neubau der Werdwies wurden in den Folgejahren zu einem Labor des Ersatzneubaus: Welche Dichte und welche Wohnungsgrößen waren angemessen, welche Infrastrukturen erforderlich für eine lebendige Nachbarschaft? So-

**In der Praxis gibt es keine Eins-zu-eins-Instandsetzungen. Schon die Anpassung an gesetzliche Vorgaben kostet viel Geld, dazu kommen neue Wohnansprüche.** Michael Hauser

ziologische und ökologische Studien begleiteten das Vorhaben, ein Mieterbüro betreute die Umsiedlung der rund 500 Bewohnerinnen, und im Rahmen des Kunstprojekts «Fuge» bezogen junge Künstler als Zwischennutzer die freiwerdenden Wohnungen.

Die erste Ersatzneubausiedlung war sie übrigens nicht: Schon seit 1997 tobte in der Baugenossenschaft Vitasana eine Debatte um den Abbruch der Reihenhaussiedlung Burriweg in Schwamendingen. Die hohen Kosten eines parallel erarbeiteten Sanierungsprojekts überzeugten auch dort schliesslich die Bewohner vom Ersatz; 2000–02 entstand der vielbeachtete Neubau von Frank Zierau in mehr als doppelter Dichte (von 0.37 auf 1.0).

Dem Vorbild der ersten Ersatzneubauten folgten schnell weitere, denn, so Michael Hauser: «In der Praxis gibt es keine Eins-zu-eins-Instandsetzungen. Schon die Anpassung an gesetzliche Vorgaben wie Energie, Erdbebensicherheit oder Barrierefreiheit kostet sehr viel Geld, dazu kommen neue Ansprüche, zum Beispiel grössere Balkone oder Wohnungszusammenlegungen. Das Resultat sind hohe Mieten ohne entsprechenden Gegenwert.» Hauser formulierte damals die 70-Prozent-Regel, mit der er, wie er sagt, landauf, landab hausierte: «Kostet die Erneuerung mehr als 70 Prozent eines Neubaus, sollte man sich über einen Abbruch Gedanken machen.» Der ist – pro Quadratmeter – meist nicht viel teurer als die

Sanierung, er bietet jedoch wesentlich mehr Wohnqualität und vor allem mehr Wohnraum. Wenn eine namhafte Ausnutzungsreserve besteht, ist Abbrechen wirtschaftlich meist attraktiver als Erneuern. Dazu kommt in der renditeorientierten Immobilienwirtschaft der enorme Preis- und Investitionsdruck durch anlagensuchendes Kapital.<sup>2</sup>

Praktisch alle grossen Ersatzneubauprojekte in Zürich – ob gemeinnützig oder kommerziell – entstehen über Architekturwettbewerbe. Der Grund dafür liegt im Instrument der «Arealüberbauung», das als wichtiger Treiber für den Ersatzneubau wirkt: Wer ein Areal von mindestens 6 000 Quadratmetern überbaut, erhält einen Ausnutzungsbonus, wenn er eine städtebaulich und energietechnisch gute Lösung vorlegt; in einer dreigeschossigen Wohnzone werden so sieben Vollgeschosse möglich. Zürcher Architekturbüros – und wenige auswärtige Mitbewerber – haben in den Wettbewerben der letzten 20 Jahre die Spielräume ausgelotet, dem Wohnungsgrundriss Vielfalt und Tiefe beigebracht, den Lärm-

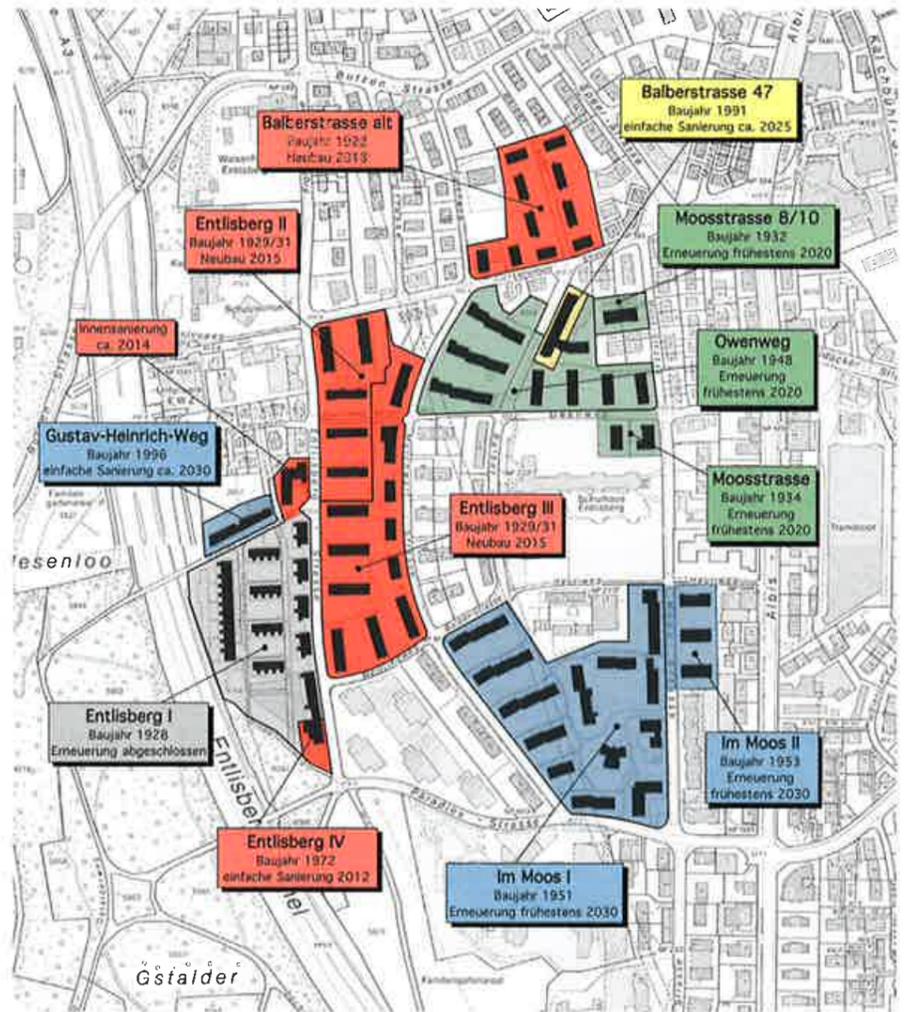
**Das Energiesparen ist für sich allein kein Argument für den Abbruch; Graue Energie und steigender Wohnflächenverbrauch belasten die Rechnung. In der Gesamtbetrachtung kommt man oft nur auf eine schwarze Null.** Katrin Pfäffli

schutzvorschriften Qualitäten abgerungen und Siedlungen gebaut, die sich trotz ihres ungewohnten Massstabs im Einzelnen meist recht harmonisch in den Bestand einfügen.

Arealüberbauungen müssen mindestens die Anforderungen von Minergie erfüllen – ist der Ersatzneubau daher ein Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit? «Nicht zwingend», sagt Katrin Pfäffli. Sie führt zusammen mit Hansruedi Preisig ein Büro für Nachhaltigkeitsberatung: «Verdichten ist natürlich nachhaltiger als die Landschaft zersiedeln. Das Energiesparen für sich allein ist dagegen kein Argument für den Abbruch. In der Gesamtbetrachtung kommt man trotz besserer Betriebswerte oft nur auf eine schwarze Null: Die Graue Energie der abgebrochenen Bauten und für den Neubau belastet die Rechnung, ausserdem müssen die Neubauten in jeder Hinsicht höhere Anforderungen erfüllen – bezüglich Brandschutz, Erdbeben und Komfort. Vor allem steigt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf.»



Masterplan für den Ersatz der ASIG-Wohnsiedlung Dreispitz in Schwamendingen. Entlang der Wallisellenstrasse (oben) wird dicht gebaut (7 Geschosse, ein Hochhaus), die Mitte behält ihren Gartenstadt-ähnlichen Charakter. Ein neuer Grünzug konzentriert die Freiflächen.  
Plan: Pool Architekten, André Schmid Landschaftsarchitektur, Eckhaus Stadtplanung 2017.



Masterplan der Genossenschaft ABZ für ihre Siedlungen im Quartier Entlisberg-Wollishofen aus dem Jahr 2010. Er beinhaltet eine räumlich und zeitlich definierte Erneuerungsstrategie. Seither sind die zwei rot markierten Siedlungen ersetzt worden, für die übrigen Erneuerungen ist der Zeitplan dagegen stark gestreckt worden:

Es hat sich gezeigt, dass sich der Zustand sanierungsreifer Siedlungen viel weniger schnell verschlechtert als zunächst angenommen: 10 Jahre später zeigten sie noch das gleiche Bild – dies im Gegensatz zur linearen Verschlechterung, die Gebäudeanalysetools wie STRATUS suggerieren.  
Plan: Planpartner, 2010

Masterplan der Genossenschaft FGZ für das Quartier Friesenberg, das zum grössten Teil dieser einen Baugenossenschaft gehört. Die historisch wertvollen Siedlungen aus der Gründungszeit sind restlos zum Abbruch freigegeben. Das Leitbild gibt jedoch allen Beteiligten – den Bewohnern ebenso wie dem Vorstand oder externen Partnern – eine relativ hohe Planungssicherheit.  
Plan: arc-consulting, 2013–16.



- Hohe Dichte (1.3)
- Mittlere Dichte (1.1)
- Niedrige Dichte (0.9)

Im Rahmen des Legislaturziels «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» forcierte die Stadt seit 1998 den Bau grösserer Wohnungen, um die Abwanderung von Familien zu stoppen. Der Regionalverband der Baugenossenschaften (WBG Zürich) bot erneuerungswilligen Mitgliedern Beratung an. «Aus einer Einzelfrage wurde dabei meist eine umfassende Analyse», erinnert sich die Architektin Marianne Dutli Derron, ehemals Leiterin der Beratungsstelle: «Ob eine Überbauung instandgesetzt oder abgebrochen werden soll, muss aus einer Gesamtsicht heraus entschieden werden, die einen langen Zeitraum und das ganze Portfolio der Genossenschaft berücksichtigt. So kommen gut begründbare und legitimierte Entscheidungen zustande.» Fast alle grösseren Bau-

**Genossenschaftler sind für Argumente der Generationensolidarität sehr ansprechbar, wenn sie ernst genommen werden. Fast nie wird ein Abbruchantrag von einer Generalversammlung abgelehnt.** Marianne Dutli Derron

genossenschaften haben seither Immobilienstrategien entwickelt. Vorstand und Mitglieder wissen so, welche Siedlung wie lange bestehen bleiben wird, welche Häuser demnächst instandgesetzt werden und wo in den nächsten Jahren ein Abbruch bevorsteht. Die Genossenschaftler sind für Argumente der Generationensolidarität sehr ansprechbar, wenn sie und ihre Anliegen von der Verwaltung ernst genommen werden. Fast nie wird ein Abbruchantrag von einer Generalversammlung abgelehnt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner, meist stimmberechtigte Mitglieder der Genossenschaft, haben Anspruch auf eine angemessene Ersatzwohnung, nicht selten bei einer benachbarten Genossenschaft. So dauert der Entmietungsprozess einige Zeit, davon profitieren Studierende, Flüchtlinge und Notwohnungsmieter, die über Organisationen wie das Jugendwohnnetz oder die Asyl-Organisation Abbruchwohnungen in grosser Zahl zwischennutzen. Dass gut gebildete, mittelständische Familien von den Ersatzneubauten am meisten profitieren, war von Anfang an das Ziel vieler Genossenschaften. Inzwischen hat man aus den Erfahrungen gelernt; die Grundrisse sind wieder bescheidener, die Neubauwohnungen preiswerter geworden, «Budgetwohnungen» erleichtern die soziale Durchmischung.

Trotz der sozialen Abfederung im Einzelnen kritisiert Walter Angst, AL-Gemeinderat und Leiter Kommunikation des Mieterverbands Zürich, das wachsende Ausmass der Ersatzneubauten. «Es kommt zu syste-

**Die Bevölkerung wird neu sortiert, Arbeiter, Alleinerziehende oder ältere Alleinstehende finden kaum mehr kleine, erschwingliche Wohnungen. Ganze Communities von Migranten werden aus der Stadt verdrängt.** Walter Angst

matischen Verdrängungseffekten», warnt er, «die Bevölkerung wird neu sortiert, und immer mehr Menschen fühlen sich abgehängt. Arbeiter, Alleinerziehende oder ältere Alleinstehende finden kaum mehr kleine, erschwingliche Wohnungen, ganze Communities von Migranten, wie die Portugiesen im unteren Kreis 4, werden aus der Stadt verdrängt. Alles konzentriert sich auf das neue Bildungsbürgertum und auf junge Familien. Wir sollten offen diskutieren: Was für eine Stadt wollen wir? Wie sieht das prosperierende multikulturelle Zürich aus, von dem die rot-grüne Stadtregierung spricht? Hat es da noch Platz für Portugiesen? Oder für Tramführer?»

Angst fordert mehr einfache und preiswerte Umbauprojekte wie die von Lacaton & Vassal in Paris, und er möchte, dass sehr viel mehr Siedlungen in einfachem Standard erhalten bleiben. Diesen Wunsch teilt die Städtebau-Direktorin Katrin Gügler: «Neben Quartieren und Siedlungen, die eine Neupositionierung wirklich brauchen, gibt es auch andere, wo besser

**Die Monokultur des Wohnens wird fast immer fortgesetzt. Die neuen Siedlungen leisten trotz guter Grundrisse und ökologisch einwandfreier Lösungen keinen Beitrag, die Stadt neu zu denken.**

nicht zu viel verändert wird. Dort sollten die Grundeigentümer aber auch den Mut haben, nicht trotzdem zu viel Geld auszugeben und zu tief einzugreifen.»

Auch von städtebaulicher Seite regt sich zunehmend Kritik am Umbau der Gartenstadt-Quartiere aus der Nachkriegszeit. Deren Ordnung zerfällt immer mehr in einen Archipel von städtebaulichen Inseln. *Insel-Urbanismus* ist in Zürich zum neuen Paradigma geworden, wie Caspar Schärer in einem Essay festhält: «Noch sind zu viele Inseln rein dem

Wohnen vorbehalten und verharren mit ihrer grossen Masse in einer seltsamen Ruhe, anstatt eine urbane Dynamik zu entwickeln.»<sup>3</sup> Trotz dem hohen Architekturniveau gehen städtebauliche Zusammenhänge verloren, pflichtet Michael Hauser bei, – «und es werden kaum neue geschaffen. Die vorher etwas langweiligen, einheitlichen Quartiere verlieren ihre Einheitlichkeit, bleiben aber langweilig: Es zieht kein städtisches Leben ein.»

Die traditionelle Monokultur des Wohnens wird fast immer fortgesetzt, im besten Fall bleiben Teile der Erdgeschosse für Waschsalons, Kinderkrippen und Gemeinschaftsräume reserviert; Gewerberäume oder Arbeitsplätze schliesst schon der behördliche Wohnanteilplan weitgehend aus. Die neuen Siedlungen leisten trotz guter Grundrisse und ökologisch einwandfreier Lösungen keinen Beitrag, die Stadt neu zu denken. Auch hervorragende Projekte wie die Siedlung Altwiesen (Gmür Geschwentner Architekten 2015) in Schwamendingen oder die benachbarte Siedlung

**Wäre es nicht denkbar, Strassenräume von Baulinie zu Baulinie einschliesslich der heutigen Vorgärten gesamthaft als Freiraum zu konzipieren?** Michael Hauser

Mattenhof (Bachelard Wagner 2015–17) wirken seltsam introvertiert, suchen kaum den Anschluss an die Stadt: Sie betonen die eigene Mitte und wenden Quartier und Strasse ihre Rückseite zu.

Die Gartenstadt der Nachkriegszeit mit ihren fließenden, parkartigen Grünräumen ist, je stärker sie bedroht scheint, zu einer Art Mythos geworden, an dem sich Quartierbewohner, Politiker und auch Städtebauer festhalten, obwohl ihr bei einer Dichte von 1.3 die Grundlage entzogen wird: Während die Neubauten bis zu doppelt so hoch sind wie die älteren Nachbarsiedlungen und auch deutlich dichter aneinanderrücken, hält man meist an offenen Bebauungsformen fest. Die einst parkartigen Freiflächen werden dabei zu schmalen Zwischenräumen, ihre Beanspruchung nimmt stark zu, und die ebenerdigen Schwellenzonen, deren Bedeutung mit der Dichte wächst, werden zu Problembereichen. So sind überzeugende neue Gartenstadt-Siedlungen typischerweise solche, bei denen die Dichte weit unter dem Erlaubten bleibt: etwa die Ersatzneubauten Brügglacker (BS + EMI 2009–14) oder Grünmatt (Graber Pulver 2010–14).

Müsste das Prinzip der Gartenstadt nicht mancherorts ganz über Bord geworfen werden – eben um deren Versprechen, die parkartigen Freiflächen, zu bewahren? «Es wäre unlauter zu behaupten, dass die Gartenstadt bei doppelter Dichte immer noch funktioniert», räumt Katrin Gügler ein. «Gartenstadt ist ja nicht nur eine morphologische Struktur, sondern

**Mit dem Grünzug Dreispitz entsteht ein räumlich und funktional verdichteter Freiraum direkt vor der Haustüre, der dem ganzen Quartier zur Verfügung steht.**

auch eine Art zu wohnen. Bei sieben statt drei Geschossen sind die Proportionen grundlegend andere, es entstehen aber auch neue Bedürfnisse und Potenziale.» Deshalb sei ihr Amt, zusammen mit dem Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, daran, die Gartenstadt 2040 neu zu definieren. «Wir sind nicht zu früh dran», gibt sie zu, aber nun gelte es, das Bild der Gartenstadt zu transformieren. Der Freiraum wird stärker beansprucht – könnte er intensiver nutzbar gestaltet werden?

Wie das aussehen könnte, zeigt der Masterplan für den «Dreispitz» in Schwamendingen.<sup>4</sup> Die neun Hektaren grosse Kleinhaussiedlung aus der frühen Nachkriegszeit soll bis 2035 in Etappen neu überbaut werden – die bauliche Dichte (heute um 0.5) wird dabei mindestens verdoppelt, an den Rändern siebengeschossig und höher gebaut. Kern des Masterplans ist der neue Grünzug von 40 Metern Breite, der die Fläche der einstigen Hausgärten gewissermassen «einsammelt» (die Idee dazu formulierten Urs Primas und der Landschaftsarchitekt André Schmid in der Testplanung 2009).<sup>5</sup> Es entsteht das, was Katrin Gügler fordert: ein räumlich und funktional verdichteter Freiraum direkt vor der Haustüre, der dem ganzen Quartier zur Verfügung steht – und der sich organisch in das System von Grünzügen einfügt, die das wichtigste Vermächtnis der «Ära Steiner»<sup>6</sup> in Schwamendingen darstellen.

Das Dreispitz-Projekt zeigt, dass es möglich ist, die «Gartenstadt» der 1940er Jahre in eine urbanere Form zu transformieren. Und dies, ohne die Qualität des Wohnens im Grünen ganz über Bord zu werfen. Möglich wurde dies, weil die Baugenossenschaft ASIG hier als fast alleinige Grundeigentümerin neun Hektaren besitzt und damit die Erneuerung eines ganzen Quartiers umfassend planen kann. Der Normalfall

1 Der gemeinnützige Wohnungsbau stellt 26.5% der Wohnungen, aber einen grösseren Prozentsatz des überbauten Areals.

2 Die Ersatzneubauwelle der letzten 20 Jahre ist nur vor dem Hintergrund einer um 1998 einsetzenden und seither anhaltenden Hochkonjunktur bei niedrigem, sogar sinkendem Zinsniveau zu verstehen. Die Baugenossenschaften waren hier die Pioniere, weil sie wieder vermehrt Familien unterbringen wollten – und besonders, weil sie für ihre Ersatzneubauten das Bauland zum historischen Erwerbspreis einsetzen, oft weit unter 100 CHF pro Quadratmeter. Das macht die Neubauwohnungen erschwinglich.

3 Vgl. Caspar Schärer, «Von der Disziplinierung der Stadt zum urbanen Archipel. Genossenschaftsbauten formen das Stadtbild von Zürich», in: Dominique Boudet (Hg.), *Wohn-genossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, Zürich 2017, S. 23–27.

4 pool Architekten, Schmid Landschaftsarchitektur und Eckhaus Stadtplanung, 2017

5 [www.asig-wohnen.ch/downloads/dokumente/3799](http://www.asig-wohnen.ch/downloads/dokumente/3799)

6 Als «Aera Steiner» bezeichnet man in Zürich die Amtszeit des Stadtbau-meisters Albert Heinrich Steiner (1943–57). Sie zeichnet sich besonders durch die musterhafte, planmässige Anlage neuer Wohnquartiere aus (Schwamendingen, Seebach, Albisrieden). Diese sogenannten Gartenstadtquartiere waren locker konzipiert und mit einem System von Grünzügen erschlossen, die bis heute verkehrsfreie Fuss- und Schulwegverbindungen bieten.

7 Vgl. die äusserst informative Publikation *Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele*, Hg. Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Frank Argast und Christoph Durban, Zürich 2012.

ist das nicht. So geschieht es nicht selten, dass ein Neubauprojekt mit aller Sorgfalt die räumlichen Bezüge zu den Nachbarbauten definiert – diese dann aber bis zur Fertigstellung selbst dem Abbruch zum Opfer gefallen sind (vgl. Siedlung Eyhof, S. 30).

Die Stadt Zürich baut sich neu, ihre Aussenquartiere werden dichter<sup>7</sup> – aber nicht sehr städtisch. Die Verdichtung des Wohnens, gibt Katrin Gügler zu bedenken, könne nicht isoliert betrachtet werden: Es stellen sich Fragen nach der städtebaulichen Verträglichkeit sowie nach dem Stellenwert des ISOS-Ortsbildinventars, das viele Siedlungen erfasst. Die erfreuliche Zunahme der Familien mit Kindern erfordert massiv mehr Schulraum. Und der Druck auf die Freiräume nimmt zu; das «Ausweisen» von Flächen genügt hier nicht mehr. Es ist ein wichtiger Aspekt im neuen kommunalen Richtplan der Stadt Zürich, solche Infrastrukturen zu verorten.

An Leitbildern und am Bemühen um Koordination fehlt es nicht. Aber die Handlungsmöglichkeiten sind eng begrenzt. Auch Genossenschaften sind letztlich individuelle Bauherren. Und die städtebaulichen Spielräume sind oft zu klein für die angestrebte Dichte. Instrumente aus einer längst vergangenen Zeit legen Geschosshöhe, Abstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge fest. Wenn man alles einhält, lässt sich die zulässige Dichte kaum ohne erhebliche Qualitätseinbusse realisieren. Das ist verheerend – vor allem für die Freiräume.

Mit Blick auf diese Problematik sind neue städtebauliche Ansätze gefragt. «Wäre es nicht denkbar», überlegt Michael Hauser, «die Strassenräume von Baulinie zu Baulinie gesamthaft als Freiräume zu konzipieren? Die Vorgärten zum öffentlichen Raum zu schlagen? Das hätte ein enormes Potenzial!» Der Freiraum könnte so funktional verdichtet werden, – als gemeinsame Identität des Quartiers. Den Eigentümern würde nichts entgehen, sie verlören keine Wertschöpfung, und sie könnten sich der Unterhaltungspflicht entledigen.

Katrin Pfäffli stellt schliesslich die Frage, wie es mit den heutigen Neubauten in 30 Jahren aussehen wird, wenn die Lebenserwartung von Aussenwärmeeisolation und Lüftungssystemen abgelaufen ist: Wie soll dann die Instandsetzung finanziert werden? Steht dann eine weitere Verdichtungsrunde durch Abbruch und Neubau in Aussicht? Wer weiss. Vorherhand wird gebaut. —

## Résumé

### Urbaniser sans faire la ville 20 ans de construction de remplacement à Zurich

La ville de Zurich a commencé de se reconstruire à partir de 1998. Depuis, aucune autre ville suisse ne remplace ses anciens logements par des nouveaux dans une telle mesure. Cette démarche a permis de créer beaucoup d'habitations pour des familles de la couche moyenne instruite, de produire de la bonne architecture – mais peu d'urbanité. Les nouveaux lotissements perpétuent le plus souvent la monoculture de l'habitat existante et développent l'espace public vers l'intérieur, sans parvenir à se connecter à la ville. Et beaucoup essaient de se raccrocher aux qualités d'une cité-jardin ou répètent même son modèle urbanistique, bien que la densité beaucoup plus élevée s'y oppose. Cette problématique est particulièrement visible dans quelques nouveaux lotissements du quartier de Schwamendingen qui est marqué par les barres et les espaces verts de l'époque d'A.H. Steiner. D'autres montrent en revanche de nouvelles alternatives comme de nouveaux quartiers qui présentent un visage résolument urbain côté ville et sont dotées à l'intérieur d'un espace libre fonctionnellement densifié qui sert à tout le quartier.

## Summary

### Half-hearted Urbanisation 20 years of replacement housing in Zurich: an interim balance

Back in 1998 the city of Zurich began to build itself anew. Since then no other Swiss city has replaced old housing buildings by new ones to the same extent. The result has been a considerable amount of additional housing space for educated middle-class families and a lot of good architecture but little urbanity. The new developments generally continue the existing housing monoculture and develop an inward public realm, without finding a connection to the city. And many of them attempt to adhere to the qualities of the garden city or even repeat its urban design patterns, although their far higher density hinders this. In the Schwamendingen district, whose character is shaped by rows of buildings embedded in green spaces dating from the early post-war era, the problem of densification in the garden-city is illustrated with particular clarity, while other examples indicate possible alternatives: new developments which show a decidedly urban face to the city and which, internally, offer outdoor space with a density of functions that benefits the neighborhood as a whole.

# Ersatzneubauten seit 2000

Die Karte, erstellt von Statistik Stadt Zürich, zeigt das Ausmass kleiner und grosser Ersatzneubauten und lässt ihre Auswirkung auf die Einheitlichkeit des Stadtbilds in manchen Quartieren erahnen. Eine Auswahl sehenswerter Neubauten haben wir in der Karte hervorgehoben. Die Farben stehen für die Art der Bauherrschaft (Stadt Zürich und ihre Stiftungen, gemeinnützige Baugenossenschaften, private und institutionelle Eigentümer).

Plan: Statistik Stadt Zürich  
Alle Bilder: Roland Züger

## Wollishofen

- 1 **Papillon**  
UBS Fund Mgt.  
Albis-, Tannenrauchstrasse  
2005–10  
Guagliardi Ruoss
- 2 **Entlisberg 2**  
ABZ  
Entlisberg-, Marchwartstrasse  
2014–17  
Meier Hug

## Friesenberg



- 3 **Grünmatt**  
FGZ  
Grünmatt-, Baumhaldenstrasse  
2010–14  
Graber Pulver
- 4 **Wasserschöpfli**  
Helvetia Versicherung  
Wasserschöpfli, Hanfrosee  
2011  
Althammer Hochuli
- 5 **Triemli 1**  
BG Rotach  
Birmensdorfer-, Schweighofstrasse  
2009–16  
HLS  
→ S. 28
- 6 **Zentrum Friesenberg**  
FGZ  
Schweighof-, Arbestalstrasse  
2012–17/19  
Enzmann Fischer

## Wiedikon

- 7 **Im Gut**  
BG Im Gut  
Gutstrasse 81–127  
2009–12  
Peter Märkli  
→ wbw 10–2012
- 8 **Letzigraben**  
BG Eigengrund, Stiftung SGWL  
Letzigraben  
2012–19  
von Ballmoos Krucker

## Albisrieden

- 9 **Triemli**  
BG Sonnengarten  
Birmensdorfer-/Triemlistrasse/  
Kellerweg  
2009–11  
von Ballmoos Krucker  
→ wbw 10–2012
- 10 **Sunnige Hof**  
BG Sunnige Hof  
Else Züblin-Strasse  
2009–12  
Burkhalter Sumi
- 11 **Eyhof**  
BG Schönheim  
Eyhof 16–34  
2011–17  
Adrian Streich  
→ S. 30

## Altstetten

- 12 **Werdwies**  
Stadt Zürich  
Grünauring, Bändlistrasse  
2001–07  
Adrian Streich  
→ wbw 1/2–2008



- 13 **Rautistrasse**  
Stadt Zürich  
Rauti-, Stampfenbrunnenstrasse  
2005–14  
UNDEND  
→ wbw 7/8–2015
- 14 **Hausäcker**  
BG Graphika  
Hausäcker, Dachslernstrasse  
2007–10  
HLS
- 15 **Im Stückler**  
BG Halde  
Dachslernstrasse 64–78,  
Im Stückler 3–23  
2011–19  
Adrian Streich
- 16 **Winzerhalde**  
SPS  
Winzerhalde  
2016  
Theo Hotz
- 17 **Bombach**  
BSG Höngg  
Limmattalstrasse  
2009–2017  
Steib & Geschwentner  
→ S. 34

## Wipkingen

- 18 **Tièchestrass**  
BEP  
Tièchestrass  
2014–17  
Buchner Bründler
- 19 **Sydefädeli**  
BG Denzlerstrasse  
Breitenstein-, Hönggerstrasse  
2013–15/17  
Pool

## Unterstrass



- 20 **Brunnenhof**  
Stiftung f. kinderreiche Familien  
Hofwiesen-, Brunnenhofstrasse  
2004–07  
Gigon & Guyer  
→ wbw 4–2009
- 21 **Buchegg**  
BG Waldberg  
Bucheggplatz, Hofwiesen-,  
Rötelstrasse  
2011–18  
Duplex  
→ S. 36

## Fluntern

- 22 **Toblerstrasse**  
ABZ  
Tobler-, Hadlaubstrasse  
2011–18  
BS+EMI

## Oerlikon

- 23 **Jasminweg**  
ABZ  
Regensbergstrasse, Jasminweg  
2000–02/2009–11  
Architektick
- 24 **Südkurve**  
BG Linth-Escher  
Bülach-, Winterthurerstrasse  
2010–14  
Luca Selva
- 25 **Holunderhof**  
BG Röntgenhof  
Regensbergstrasse  
2012–18  
Schneider Studer Primas

## Seebach

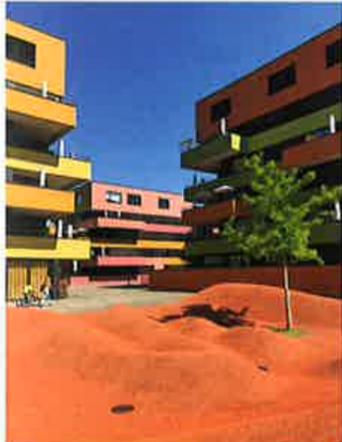
- 26** Schaffhauserstrasse  
ASIG  
Schaffhauser-, Mattackerstrasse  
2010-12  
Bünzli Courvoisier  
→ wbw 10-2012



- 27** Am Katzenbach 1 und 2  
BG Glattal  
Katzenbachstrasse, Kirchenfeld  
2005-07/2008-10  
Zitta Cotti  
→ wbw 1/2-2008

- 28** Am Katzenbach 3 und 4  
BG Glattal  
Katzenbachstrasse, Kirchenfeld  
2010-11/2012-15  
BS+EMI

- 29** Schönauring  
BG Schönau  
Schönauring  
2011-17  
Fickert Knapkiewicz  
→ S. 40



## Affoltern

- 30** Affoltern  
BG Froheim  
Wehntalerstrasse, In Böden  
2008-12  
Müller Sigrist mit EM2N  
→ wbw 5-2012

- 31** Alterssiedlung Frieden  
SAW  
Wehntalerstrasse 440  
2009-13  
Pool  
→ wbw 9-2012

## Schwamendingen



- 32** Burriweg  
Vitasana  
Burriweg, Riedgrabenweg  
2000-02  
Frank Zierau  
→ wbw 10-2002

- 33** Brüggläcker  
BAHOGE  
Brüggläcker, Tram-,  
Funkwiesenstrasse  
2009-14  
BS+EMI

- 34** Kronwiesen  
Vitasana  
Glattwiesenstrasse  
2004-07  
Beat Rothen

- 35** Riedgraben  
BG Froheim  
Riedgrabenweg  
2012-17  
Blättler Dafflon

- 36** Glattbogen  
BG Glattal  
Am Glattbogen  
2014-18  
pool

- 37** Alterssiedlung Helen Keller  
Stiftung SAW  
Helen-Keller-Strasse  
2013-18  
Abraha Achermann

- 38** Mattenhof  
Sunnige Hof  
Mattenhof  
2016-17  
Bachelard Wagner

- 39** Altwiesen  
UBS Fund Mgt.  
Altwiesenstrasse  
2012-16  
Gmür + Geschwentner

- 40** Altwiesen  
Graphis  
Dübendorfer-, Altwiesenstrasse  
2010-14  
Enzmann Fischer

