



WOHNSIEDLUNG ZURLINDEN

Zürich-Aussersihl

Gesamtinstandsetzung

Juni 2008

Konzentration aufs Wesentliche: Bei der Sanierung der städtischen Siedlung Zurlinden erfanden Stücheli Architekten ein geschicktes System zur technischen Verknüpfung von Küche und Bad. Damit konnte Raum gewonnen und die fast neunzig Jahre alte Siedlung wieder auf den aktuellen Stand gebracht werden.

WOHNSIEDLUNG ZURLINDEN

Zürich-Aussersihl



1 2

Während des Ersten Weltkriegs, als die Siedlung Zurlinden geplant wurde, herrschte in Zürich extreme Wohnungsnot. Der private Wohnungsbau war zusammengebrochen und einzig die Stadt baute neuen Wohnraum. 1916 schrieb sie unter fünf Architekturbüros einen Wohnungsbauwettbewerb aus, gesucht war ein Projekt für eine Grosssiedlung mit 180 preiswerten Arbeiterwohnungen auf dem Sihlfeld und eine öffentliche Grünanlage anstelle des stillgelegten Friedhofs Aussersihl (die heutige Fritschiwiese). Die Architekten Robert Bischoff (1876–1920) und Hermann Weideli (1877–1964), unter anderem Erbauer des Usterhofes am Bellevue mit dem legendären Café Odeon, gingen als

Sieger aus dem Wettbewerb hervor und bauten anschliessend die Siedlung Zurlinden in nur zwei Jahren.

Die grosszügige Wohnanlage mit Blockrandbauten und der weiten, offenen Fläche der Fritschiwiese gehört bis heute zu den einprägsamsten städtebaulichen Ensembles der Stadt. Die schlichten, aber wohlproportionierten Häuser hoben sich markant ab von der Ornamentfreude der Gründerzeit und wurden zum Vorbild für viele Genossenschaftssiedlungen der 1920er-Jahre. Bischoff und Weideli entwarfen für die drei Wohnblocks der Siedlung Zurlinden einen überaus effizienten Grundriss, der sich schon bald zu

einem in Zürich weit verbreiteten, universellen Wohnungstyp entwickelte. Um Kosten zu sparen, verzichtete man auf den Einbau von Bädern, was erst in den 1960-Jahren beim ersten grossen Umbau nachgeholt wurde. Nach wie vor wurde aber mit Holzöfen geheizt, was im Herbst 2004 schliesslich den Anstoss zu einer gründlichen Sanierung gab. In einem Planerwahlverfahren wurden Stücheli Architekten ermittelt und mit der anspruchsvollen Aufgabe betraut.

Die nun abgeschlossene Sanierung baut auf die ursprüngliche Qualität der Grundrisse auf und setzt nur dort an, wo akuter Handlungsbedarf bestand. In erster Linie galt es, das

1 Hof Badenerstrasse /
Fritschiwiese

2 Treppenhaus mit
neu eingebautem Lift



Leitungssystem zu modernisieren und die Kachelöfen in den Wohnungen durch Zentralheizungen in jedem Haus zu ersetzen. Neben Heizzentralen in den Dachgeschossen und Radiatoren unter jedem der rund 1000 Fenster hatte diese dringend benötigte Nachrüstung vor allem den Einbau eines komplett neuen Leitungssystems in die bestehende Bausubstanz zur Folge. Ein weiterer, entscheidender Eingriff war die Neukonfiguration von Küche und Bad. Die Architekten machten sich dabei die Nachbarschaft der beiden Räume zunutze, indem sie dazwischen ein Wandelement platzierten, das sämtliche benötigten Installationen und Leitungen aufnehmen kann. Neben

Frisch- und Abwasser für Küche und Bad sind dies Kanäle für die Abluft der Abzugshaube und die Stromversorgung.

Das Element besteht aus einem einfachen Holzrahmen mit Rückwand, in den die immer gleiche Küchenkombination geschoben wird, sowie einer Rahmenkonstruktion für die Installationen. Die Oberschränke der Küche und selbst der Spiegelschrank im Bad werden bündig in das Wandelement integriert. So erfüllt es nicht nur die funktionalen Anforderungen – es ist zugleich ein architektonisch gut gestalteter Eingriff. Im Gegensatz zu den älteren Küchen, die bezüglich der Fenster ungünstig positioniert

waren, steht das neue Element präzise an der Stelle, wo es hingehört. Dadurch wird die Küche spürbar vergrößert und als Aufenthaltsraum aufgewertet.

Die einfache, modular aufgebaute Konstruktion des Wandelementes ermöglichte kurze Umbauzeiten von fünf Wochen pro Wohnung, vor allem aber eine unkomplizierte Vervielfältigung in den 180 Wohnungen. Bischoff und Weideli beschränkten sich zwar nur auf einige wenige Grundrisstypen, doch diese unterscheiden sich in den Dimensionen zum Teil erheblich. Das neue Element ist flexibel genug ausgelegt, damit es an alle Typen angepasst werden

3 Neues Bad

4 Originale Wohnungsausstattung

5 Treppe



5

kann, ohne dass deswegen seine grundsätzliche Funktion und Erscheinung ändern würde.

Bei der Auffrischung der Wohnungen blieben die Architekten sehr zurückhaltend. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt und der Mieterschaft wurden jene Baumassnahmen festgelegt, die tatsächlich erwünscht waren und im finanziellen Rahmen lagen. Der ureigene Charakter der Wohnungen mit ihrer sparsamen, aber doch prägnanten Ausstattung konnte auf diese Weise bewahrt werden. Zusammengelegt oder vergrössert wurden nur einige wenige Wohnungen, bei denen dies auch Sinn macht. Auf Anregung der Mieter-

Arbeitsgruppe lösten die Architekten das typische Eckproblem der Blockrandbebauung, indem sie ein wegen gegenseitigen Einblicken kritisches Zimmer an der Ecke zusätzlich einer der Wohnungen zuschlugen. Durch den Einbau eines Liftes und der Zusammenlegung von Wohnungen wurden zudem im Block 3 an der Fritschstrasse zehn rollstuhlgängige Wohnungen geschaffen.

Dank der zielgerichteten, aufs Wesentliche beschränkten Gesamt-sanierung hat die Siedlung Zurlinden ihren würdigen Ausdruck zurück gewonnen. Die einst unter erschwerten Bedingungen erbauten Arbeiterwohnungen entsprechen endlich

einem zeitgemässen Standard und sind immer noch konkurrenzlos preiswert. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche kostete vor der Sanierung durchschnittlich 600 Franken und danach 940 Franken.

Caspar Schärer

6 Blick von der Fritschwiese auf die Bebauung an der Badenerstrasse um 1919

7 Situation
Mst 1:6000

8 Zurlinden Block 3. Mst 1:1000

9 Zurlinden Block 2, Haustyp A.
Mst 1:300

10 Zurlinden Block 2, Haustyp B.
Mst 1:300



6

Objekt

Wohnsiedlung Zurlinden

Zurlindenstrasse 232–236 und 233–237,
Fritschstrasse 2–4 und 3–19,
Zentralstrasse 163–167,
Badenerstrasse 291–295,
Zypressenstrasse 40

Eigentümerin
Vertreten durch

Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
Max Müller / Cristina Rutz

Projektorganisation

Architektur und Bauleitung
Bauingenieure
Elektroingenieure
HLKS-Ingenieure
Bauphysik

Stücheli Architekten, Zürich
APT Ingenieure GmbH, Zürich
Wobmann Elektroplanung, Zürich
ALCO Haustechnik AG, Zürich
Bruno Heidt, Zollikerberg

Termine

Planerwahl
Baubeginn
Bezug

November 2004
September 2006
Februar 2008

Programm / Raumprogramm

178 Wohnungen

2 – 5 ½ - Zimmer

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundmengen	Code	Einheit	Wert
Grundstücksfläche	GSF	m ²	8 892
Gebäudegrundfläche	GGF	m ²	4 299
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m ²	1 963
Anzahl Wohnungen			178
Gebäudevolumen	GV	m ³	70 970
Geschossfläche	GF	m ²	25 840
Hauptnutzfläche	HNF	m ²	12 584

Anlagekosten inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	300 000.–
2 Gebäude	CHF	20 940 000.–
4 Umgebung	CHF	190 000.–
5 Nebenkosten	CHF	2 300 000.–
Anlagekosten total	CHF	23 730 000.–

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

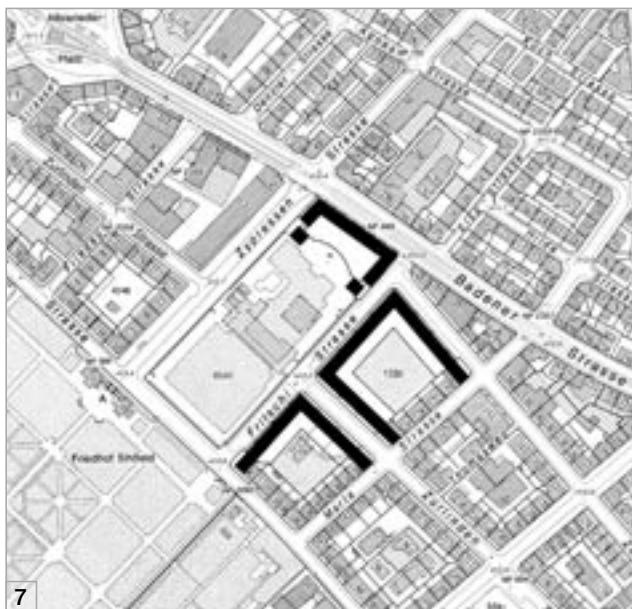
21 Rohbau 1	CHF	3 200 000.–
22 Rohbau 2	CHF	3 000 000.–
23 Elektroanlagen	CHF	1 000 000.–
24 HLK-Anlagen	CHF	2 200 000.–
25 Sanitäranlagen	CHF	3 600 000.–
26 Transportanlagen	CHF	40 000.–
27 Ausbau 1	CHF	2 700 000.–
28 Ausbau 2	CHF	3 000 000.–
29 Honorare	CHF	2 200 000.–
Gebäudekosten total	CHF	20 940 000.–

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

Anlagekosten / Gebäudevolumen	BKP 1–9 / GV	CHF / m ³	334.–
Anlagekosten / Geschossfläche	BKP 1–9 / GF	CHF / m ²	918.–
Anlagekosten / Hauptnutzfläche	BKP 1–9 / HNF	CHF / m ²	1 886.–
Anlagekosten / Wohnung		CHF	133 315.–
Gebäudekosten / Gebäudevolumen	BKP 2 / GV	CHF / m ³	295.–
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2 / GF	CHF / m ²	810.–
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	BKP 2 / HNF	CHF / m ²	1 664.–
Gebäudekosten / FE		CHF	117 640.–

Kostenstand

Kostenstand	Datum	Punkte
Zürcher Baukostenindex (1999=100)	1.4.2007	115.6
Kostenstand	Prognose Stand 1.3.2008	



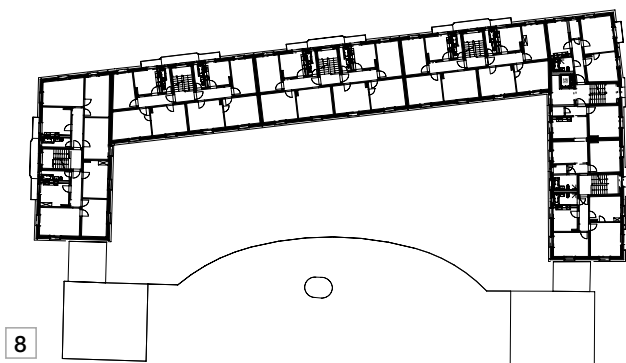
7

11 Zurlinden Block 1, Haustyp C.
Mst 1:300

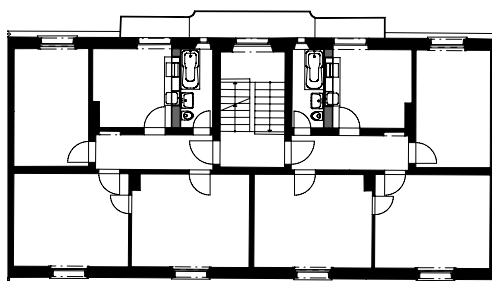
Titelbild: Eingangspartie

12 Zurlinden Block 2. Mst 1:1000

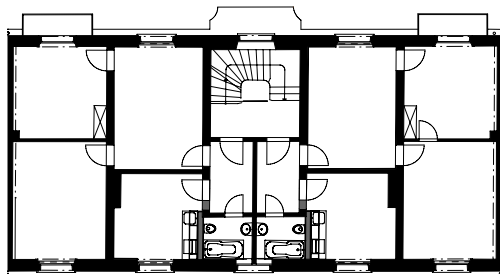
13 Zurlinden Block 1. Mst 1:1000



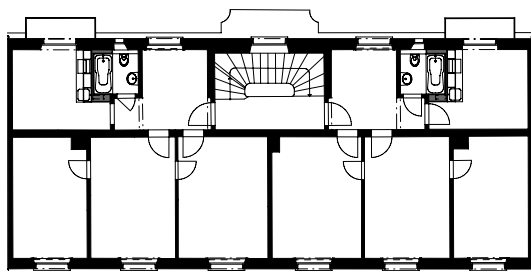
8



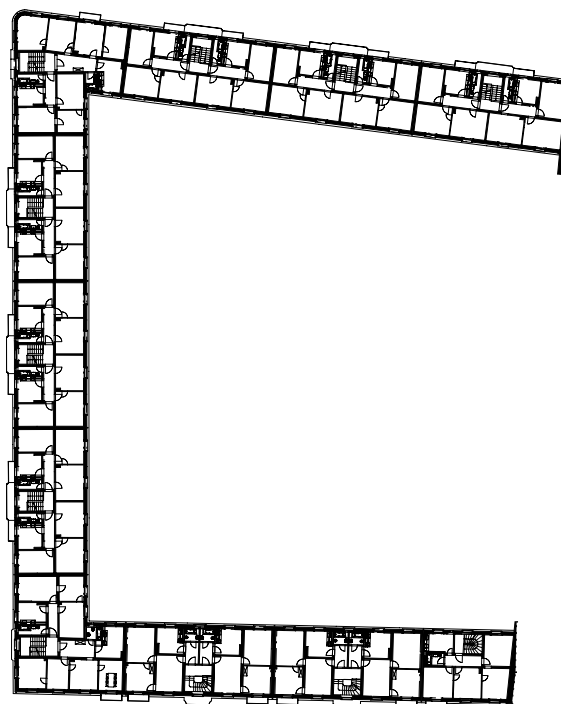
9



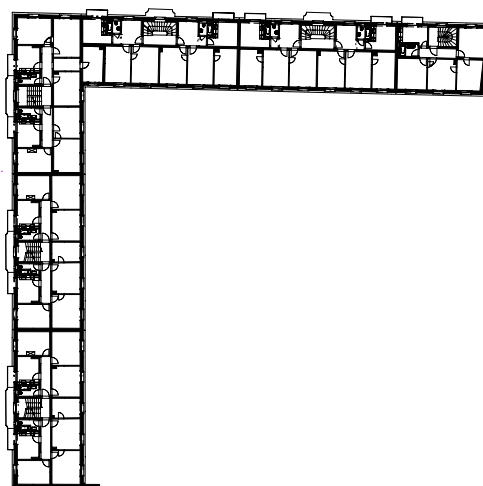
10



11



12



13

