Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Instandsetzung Wohnsiedlung Bullingerhof

Zürich-Aussersihl
Bauzeit 2020–2023
Ein Objekt von Liegenschaften Stadt Zürich

Die Wohnsiedlung Bullingerhof in Zürich-Aussersihl ist die grösste Hofanlage der Stadt Zürich. Bei ihrer Gesamtinstandsetzung galt die Vorgabe, die Preisgünstigkeit der über zweihundert Wohnungen zu wahren und dennoch einen modernen Standard zu erreichen. Der architektonische Ausdruck der schlichten und denkmalgeschützten Anlage wurde gestärkt.

1

Mass-, aber effektvolle Eingriffe
Lebenswerte Städte sind durchmischt und bieten Raum für alle sozialen Schichten. In der Grosssiedlung Bullingerhof vermietet die Stadt sehr preisgünstigen Wohnraum im Zentrum. In einem imposanten Blockrand rund um einen weiten Grünraum sind 224 einfache Wohnungen angelegt. Ausserdem befinden sich ein Kindergarten, ein Quartiertreff und Gewerberäume in der Siedlung. Die Bauaufgabe bestand darin, die Anlage umfassend instand zu setzen. Die nahezu identischen Grundrisse der Drei-Zimmer-Wohnungen wurden kaum angetastet. Hingegen organisierte das Team von Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten die Nasszellen neu und schuf eine Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer. Sämtliche sanitären Anlagen sind neu. Die Oberflächen wurden aufgefrischt oder erneuert und die Fenster nach denkmalpflegerischen Vorgaben ersetzt. Dachböden und Kellerdecken wurden gedämmt. Die Fassaden erhielten einen neuen Anstrich. Die Vorgärten wurden saniert. Es entstanden über zweihundert neue Veloabstellplätze. Der Brandschutz wurde verbessert und eine Schadstoffsanierung durchgeführt. Die Versorgung mit Fernwärme benötigte punktuelle Erneuerungen. Trotz all dieser Massnahmen blieben die Eingriffstiefe gering, die Kosten überschaubar und die Mieten sehr günstig. Ausserdem wurden der Quartiertreff und der Kindergarten ertüchtigt und ausgebaut.

1 Weitläufiger Quartierpark, von der Wohnsiedlung eingefasst

2 Erneuerte, behagliche Oberflächen in Wohn- und Schlafzimmern

3/4 Aufteilung der modernisierten Nasszellen in WC und Bad

5 Neue, funktionale Küchen in allen Wohnungen

6 Schlichte, durch Loggias rhythmisierte Fassaden und Vorgärten

Vom Wohn- zum Stadtraum
Die Herausforderung der Instandsetzung bestand im Erhalt nicht nur preisgünstigen Lebensraums, sondern auch eines baukulturellen Schmuckstücks. Mit der Hofsiedlung aus den frühen 1930er-Jahren bemühte sich Zürich schon damals (wie heute), gemeinnützige Wohnungen in guter Qualität und mit grosszügigem Grünraum bereitzustellen. Die Siedlung ist im Inventar der Denkmalpflege. Die Bausubstanz möglichst zu erhalten, statt etwa die homogenen Grundrisse aufzubrechen, schuf in denkmalpflegerischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht Synergien. Geschickte Eingriffe wie das Farbkonzept stärkten die schlichte und doch lebendige Anmutung der mittels Loggias rhythmisierten Fassaden. Erneuert und gestärkt wurden auch die Übergänge zwischen privatem und städtischem Raum dank Alleen, Vorgärten und den vier Hauptzugängen, die die Häuserzeilen aufbrechen – eine damals innovative städtebauliche Geste: Der geschützte Blockrand wurde zugleich zum Quartierpark. Neu betont wurde mit der Instandsetzung auch der öffentliche Charakter von Kinderpark und Quartiertreff. Die eigentliche Parkanlage hingegen war nicht Teil des Bauprojekts.

5

2

6

3

4

Stärkung des Quartiers mit öffentlichen Bauten
Die schlichten, regelmässigen Wohnriegel von 1931 wurden bereits wenige Jahre nach der Erstellung mit einigen verspielteren, halbrund geformten Bauten ergänzt: der Kindergarten mit Betreuung, der nun erweitert wurde; die einstige Polizeiwache, heute ein Quartiertreff, mit dem neu zum Veranstaltungsraum ausgebauten «Gefängnishof»; das ehemalige Quartierbüro, das heute als Atelier- und Gewerberäume vermietet wird. Auch diese Gebäude wurden umfassend instand gesetzt und an heutige Standards wie Hindernisfreiheit angepasst. Zwischen ihnen entstand, gegenüber der Bullingerkirche, ein lebendiger kleiner Platz und Treffpunkt.

Im laufenden «Wohnbetrieb»
Die einzelnen Wohnungen wurden zwar in leerem Zustand, aber in ungekündigten Mietverhältnissen instand gesetzt. Dieses Vorgehen entsprach der Strategie, die Siedlung nicht nur baukulturell, sondern auch sozial zu bewahren. Die Instandsetzung erfolgte in 14-wöchigen Etappen. Den Mieter*innen wurden während dieser Zeit Ersatzwohnungen in der Siedlung zur Verfügung gestellt. Möbel konnten in Containern zwischengelagert werden. Zur Entsorgung standen Mulden parat. Dabei wurde nicht nur der komplizierte Zeitplan eingehalten – sogar Verzögerungen aufgrund der Schadstoffsanierung wurden wettgemacht.

8

9

10

7

Spiel mit dem Wasser
«Everyday Living» heisst die Kunst-und-Bau-Installation von Kilian Rüthemann (*1979). Der Titel passt perfekt, denn die elf handgefertigten Regenfässer verschönern nicht nur die schlichten Fassaden in unaufgeregter und doch wertiger Weise. Wenn sie gefüllt sind, dienen sie auch zum Bewässern der kleinen Vorgärten und den Kindern zum Spielen. Vögel und Insekten finden hier kleine Biotope. In einer minimalistischen Sprache thematisiert das Kunstwerk den gemeinnützigen und nachhaltigen Geist der Siedlung. Es schärft das Bewusstsein für die nur scheinbar selbstverständliche Ressource Wasser.

7 «Everyday Living»: eines von elf Kunst-und-Bau-Elementen

8 Vom «Gefängnishof» zum Veranstaltungsraum des Quartiertreffs

9/10 Kindergarten: sanfte Eingriffe für helle, angenehme Räume

Fotos: Till Forrer
Stefan Altenburger [7]

Titelbild
Wohnsiedlung Bullingerhof,
Hauptzugang Nordosten

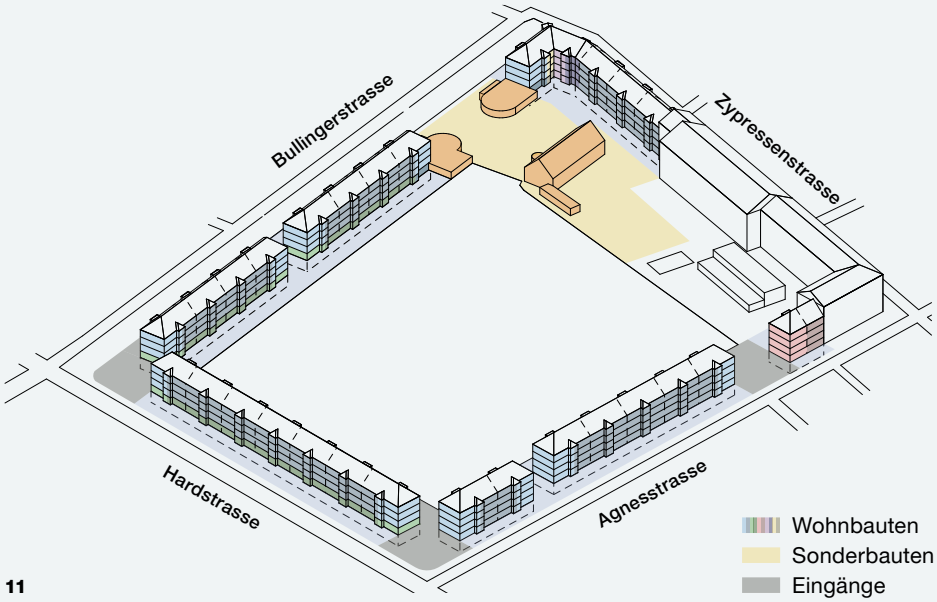
11 Isometrie von Wohn- und Sonderbauten

12 Grundriss Regelgeschoss Wohnbauten
Massstab 1:400

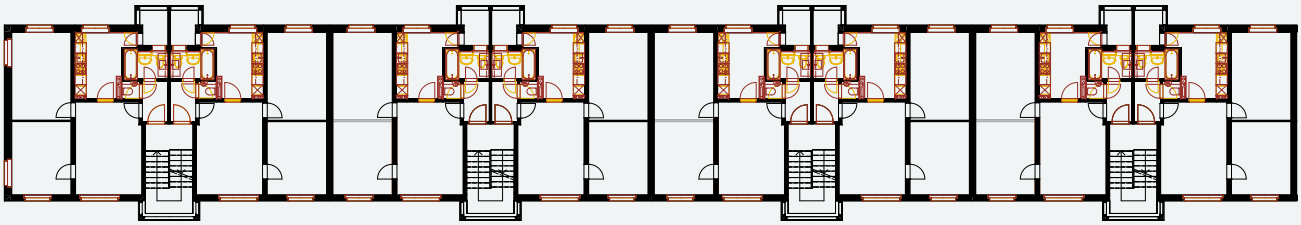
13 Ansicht Strassenseite (Hauseingänge)
Massstab 1:400

14 Grundriss Drei-Zimmer-Wohnung
Massstab 1:120

15 Situation
Massstab 1:5000

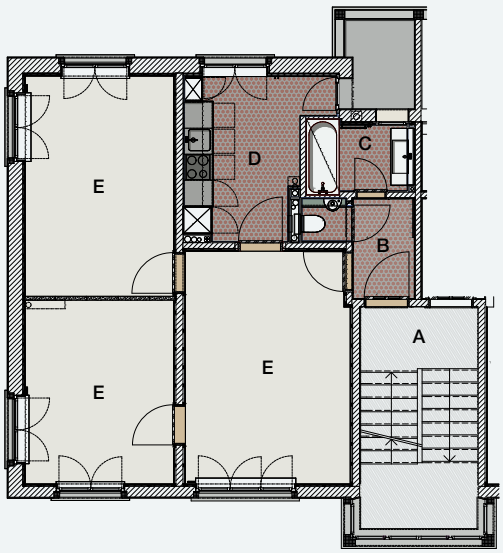


11



12

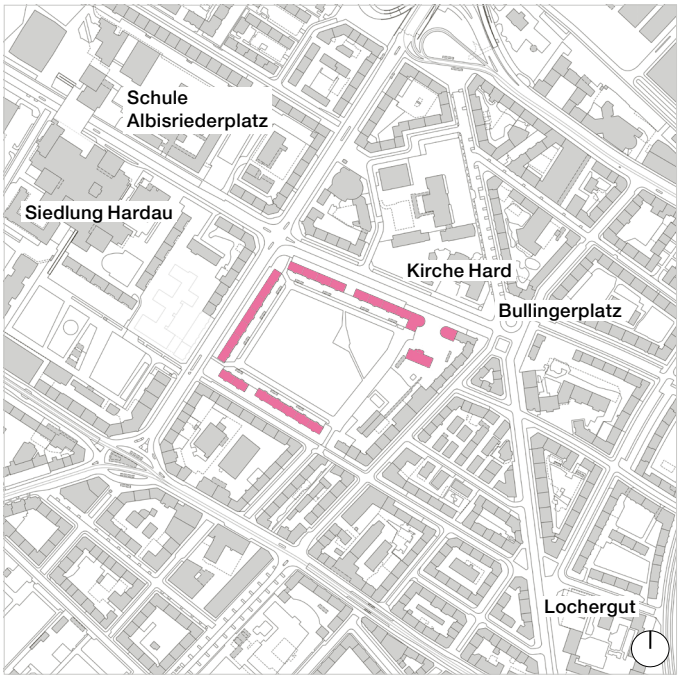
13



14

	Raum	Material
A	Treppenhaus	Kunststein
B	Korridor	Feinsteinzeug
C	Bad und WC	Feinsteinzeug
D	Küche	Feinsteinzeug
E	Wohn- und Schlafbereich	Linoleum

0 10m



15

Objekt

Wohnsiedlung Bullingerhof
Bullingerstrasse 5–27, Hardstrasse 40–52,
Agnesstrasse 28–50, 8004 Zürich

Projektorganisation

Bauherrschaft	Stadt Zürich
Eigentümervertretung	Liegenschaften Stadt Zürich Bruno Koch
Bauherrenvertretung	Amt für Hochbauten Alejandra Garcia Sahelices, Sven Ricman
Generalplanende	Gähler und Partner AG, Ennetbaden
Architektur	Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen
Baumanagement	Thommen Katic AG, Wallisellen
Kunst und Bau	Kilian Rüthemann, Basel «Everyday Living», 2023

Termine

Planerwahl	2016
Baubeginn	2020
Bezug 1. Etappe	2022
Bezug 2. Etappe	2023

Raumprogramm

224 Wohnungen (davon 207 Drei-Zimmer-Wohnungen),
Doppelkindergarten, Quartierraum, kleines Quartierbüro

Kostenstand

Kostenstand/Preisstand	01.04.2022
Datum der Prognose	16.05.2025

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
stadt-zuerich.ch/ahb
Instagram @zuerichbaut
Nr. 04/2025

Weitere Informationen zum Projekt:

Grundmengen nach SIA 416 (2003), SN 504 416

Grundstücksfläche	m^2	38 995
Gebäudegrundfläche	m^2	5 521
Umgebungsfläche	m^2	33 474
Bearbeitete Umgebungsfläche	m^2	13 555
Funktionale Einheit	FE	224
Gebäudevolumen	m^3	79 690
Geschossfläche	m^2	28 995
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m^2	14 458

Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	5 325 000
2	Gebäude	CHF	38 500 000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	60 000
4	Umgebung	CHF	2 700 000
5	Nebenkosten	CHF	3 150 000
9	Ausstattung inkl. Kunst und Bau	CHF	265 000
	Erstellungskosten BKP 1–9 (ohne Provisorien und Altlasten)	**CHF**	**50 000 000**
0	Grundstück/Altlast	CHF	2 500 000
1	Provisorien	CHF	100 000
	Erstellungskosten BKP 1–9 (inkl. Provisorien und Altlasten)	**CHF**	**52 600 000**

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

20	Baugrube	CHF	0
21	Rohbau 1	CHF	1 817 000
22	Rohbau 2	CHF	7 757 000
23	Elektroanlagen	CHF	2 952 000
24	Wärmeerzeugung	CHF	326 000
	Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	1 255 000
	Lüftungsanlage	CHF	770 000
25	Sanitäranlagen	CHF	4 058 000
	Kücheneinrichtung	CHF	2 427 000
26	Transportanlagen	CHF	0
27	Ausbau 1	CHF	8 227 000
28	Ausbau 2	CHF	4 008 000
29	Honorare (nur für BKP 2)	CHF	4 903 000
	Gebäudekosten	**CHF**	**38 500 000**

Kostenkennwerte BKP 1–9 inkl. MwSt.

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m^3	627
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m^2	1 724
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m^2	3 458
Erstellungskosten/FE 1	CHF/m^2	88 607

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m^3	483
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m^2	1 328
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m^2	2 663
Gebäudekosten/FE 1	CHF/m^2	0

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche Bestand	m^2	19 244
Energiebezugsfläche Neubau	m^2	19 244