

Toilettentetris und Baukostenschach

Ein Besuch der Wohnsiedlung Bullingerhof in diesem Frühjahr ist wie ein Wiedersehen mit einer alten Bekannten. Die Platanenallee um das Rasenviereck im öffentlichen Hof, die repetitiven Fassaden mit ihren Treppenhaus- und Laubentürmen, alles wirkt vertraut – und doch hat sich etwas verändert. «Die Fassaden waren seit den 1970er-Jahren und bis vor Kurzem gelb», sagt Hauke Möller und löst das Rätsel auf. Der Mitinhaber von Pfister Schiess Tropeano hat die Gesamtinstandsetzung der Blockrandsiedlung geleitet. «Der cremeweisse Verputz, kombiniert mit verschiedenen Grautönen, ist eine frischere Variante der ursprünglichen Farben von 1931.»

Diese Rückbesinnung hat gute Gründe: Als typischer Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Zwischenkriegszeit ist der Bullingerhof im kommunalen Denkmalpflegeinventar. Entworfen hat ihn das Zürcher Architekturbüro Kündig & Oetiker. Hinter den schnörkellosen Fassaden liegen 224 einfache Wohnungen. 173 davon sind mit drei Zimmern auf 62 Quadratmetern nahezu identisch. Die Einheitlichkeit vereinfachte die Sanierung, deren Zeit- und Kostenbudget limitiert war. Schliesslich sollten die Mieten günstig bleiben und die Bewohnerinnen nach vier Monaten Bauzeit in ihre Wohnungen zurückkehren können. Die Arbeiten fokussierten deshalb auf Eingriffe zur Verbesserung von Wohnqualität und Energiebilanz. Den notwendigen Ersatz von Küche, Bad und Steigleitungen verbanden die Architekten mit geschickten Grundrissanpassungen: Um im engen Badezimmer Platz zu schaffen, entfernten sie Steigzone und Toilette. Dafür schufen sie anstelle des früheren Kucheneingangs ein separates WC auf kleinstem Raum. Ein Wanddurchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche ersetzt die Küchentür und verbindet die beiden Räume nun direkt.

Die Wohnräume behielten ihre minimale Aussenisolation aus den 1970er-Jahren. Eine zusätzliche Dämmschicht hätte den Ersatz der Radiatoren und damit hohe Kosten nach sich gezogen. Neue Fenster und Dämmungen an den Küchen- und Badezimmerauswänden, auf Dachböden und Kellerdecken haben den Energieverbrauch dennoch halbiert. Und dank dem sparsamen Mitteleinsatz reichte das Geld auch für die denkmalgerechte Sanierung des siedlungseigenen Kindergartens und der halbrunden Torbauten, von denen eine den Quartiertreff und die andere Seminarräume der F+F Schule für Kunst und Design Zürich beherbergt. Deborah Fehlmann, Fotos: Till Forrer

Gesamtinstandsetzung Bullingerhof, 2023

Bullingerhof, Zürich
Bauherrschaft: Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten
Auftragsart: Planerwahlverfahren, 2016
Architektur: Pfister Schiess Tropeano & Partner, Zürich
Generalplanung: Gähler und Partner, Ennetbaden
Objektkredit: Fr. 62,2 Mio.



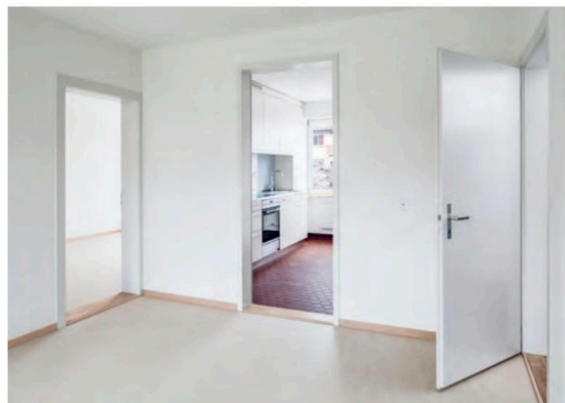
Der Bullingerhof ist der grösste Hofpark in Zürich und öffentlich.



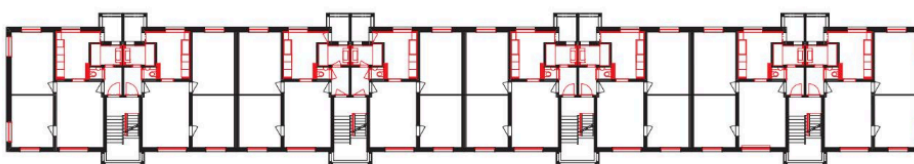
Situation



Nebst den Wohnungen wurden die beiden Torbauten (links) und der Kindergarten (rechts) saniert und umgebaut.



Ein neuer Wanddurchbruch verbindet Küche und Wohnzimmer.



Ausschnitt Regelgeschoss

