

A photograph of a modern interior space. The ceiling is made of light-colored wood panels. A large window with a white frame looks out onto a town with tiled roofs and mountains in the background. The floor is a light, neutral color. To the right, there are wooden steps leading up to a raised platform. The overall atmosphere is bright and airy.

Selbst ist der Bauherr

Text: Caspar Schärer

Fotos: Hannes Henz



Im Langstrassenquartier in Zürich zeigen die Architekten Hauenstein, La Roche und Schedler Eigeninitiative: Statt mit einem Bauträger Kompromisse einzugehen, initiierten sie selbst die Gründung einer Genossenschaft und bauten ein Haus für Stadtmenschen nach ihrem Gusto.

• Ein landesweit bekanntes Rotlichtmilieu und ein nicht weniger berühmter Drogenmarkt kennzeichnen das Langstrassenquartier im Stadtzürcher Kreis 4 – aber auch eine grosse städtische Dynamik mit vielen Bars, guten und schlechten Restaurants, Läden und über hundert Architekturbüros. Im Quartier wohnen 10 300 Menschen auf engem Raum. Einige müssen dort wohnen, weil es nicht anders geht, andere wählen das Quartier bewusst aus, weil ihnen die urbane Atmosphäre gefällt.

Was auch immer unter «Aufwertung» verstanden wird, im Langstrassenquartier ist sie längst im Gange (HP 5/07). Noch aber gehören die Galerien nicht zur Top-Klasse, noch kann man die Menüs in den Restaurants bezahlen, noch gibt es preiswerte Ateliers für Kreative. Der Grossteil der Grundstückbesitzer scheint abzuwarten, was da kommen mag. Dabei wäre es so einfach, denkt sich der Flaneur, wenn er an der Schöneeggstrasse am Neubau der Zürcher Architekten Matthias Hauenstein, Andreas La Roche und Daniel Schedler vorbeikommt. Grosse Fensterflächen künden von zeitgenössischer Architektur. Die in verschiedenen Weissabstufungen verputzte Kompaktfassade deutet auf preisbewusstes Bauen hin. Es ist zwar ein kleiner Stadtbau, doch dahinter steckt die Geschichte von urbanen Pionieren, die sich zum Langstrassenquartier mit all seinen Widersprüchen bekennen.

Mit Eigeninitiative zum Auftrag

Hauenstein, La Roche und Schedler, kurz hls Architekten, entdeckten das Grundstück, gründeten zusammen mit befreundeten Interessenten eine Wohnbaugenossenschaft mit dem Namen «homelab» und passten schliesslich einen fünfstöckigen Neubau in die Häuserzeile ein. Aber schön der Reihe nach: «hls pflegten eine Kultur der Eigeninitiative, der selbstständigen Auftragsbeschaffung», sagt Daniel Schedler, Architekt und Präsident von «homelab». Das Instrument dazu ist eine eigene Datenbank, die Grundstücke mit Entwicklungspotenzial aufführt. Auf der →



2
1-2 Über den Dächern von Zürich: Niveausprünge und ein flexibel einteilbarer Grundriss ab 2040 Franken pro Monat für 125 Quadratmeter.

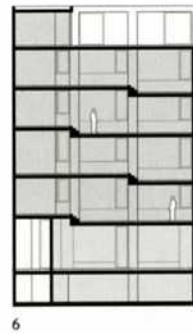
1-2 Im 2. und im 4. Geschoss genießt die mittlere Raumschicht eine Höhe von 3,2 Meter, die Zimmer sind 2,7 Meter hoch.

3-4 Im 1. und 3. Geschoss endet die überhohe Raumtranche in der Loggia. Die Küche ist je nach Grundrissvorliebe orientiert.

5-6 Im Ladengeschoss haben sich die Architekten gleich selbst eingemietet, darüber fangen die Grundrisse an zu tanzen.

7 Nackte Körper im Schaufenster gehören zum Quartier, doch die Bäder im verglasten Erker sind nicht jedermanns Sache.

8 Das Quartier weiterbauen: Auf der ruhigeren Rückseite stossen die Loggien als Erker aus dem Baukörper heraus.



→ Parzelle an der Schöneeggstrasse mit einem abbruchreifen Haus darauf wollten die Architekten ein Wohnhaus für Stadtmenschen bauen. Leute also, die keinen Waldrand vor der Haustüre brauchen, die auch an einer befahrenen Strasse leben können und die das städtische Angebot gerne um sich herum haben. Doch die Suche nach einem Bauträger verlief ergebnislos, obwohl das Programm eigentlich auf eine präzise definierte Zielgruppe zugeschnitten war. Genossenschaften wie Wogeno und PWG (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum der Stadt Zürich) zeigten kein Interesse; zu problematisch erschien ihnen die Lage des Grundstücks.

Nur 180 000 Franken Eigenkapital

Dann gründen wir halt eine neue Genossenschaft, sagten sich die Architekten, obwohl das eigentlich nicht vorgesehen war. «Die Rechtsform der Genossenschaft schlossen wir ursprünglich aus, da sie uns zu verstaubt vorkam», erklärt Schedler. Letztlich aber gaben pragmatische Gründe den Ausschlag. «Wohnbaugenossenschaften sind in Zürich eine bewährte Rechtsform. Ausserdem erhielten wir dadurch Zugang zu günstigen Krediten», beschreibt Schedler den Entscheidungsprozess. Das Land gehört der Stadt, die dieses bevorzugt an Genossenschaften im Baurecht abgibt. Der Landkauf fiel weg, was das Budget bereits entscheidend entlastete. Wer das Label «gemeinnützig» trägt, kann zudem bei der Pensionskasse der Stadt für 34 Prozent des Bauvolumens eine zweite Hypothek zu einem tieferen Zinssatz als üblich beantragen. Zusammen mit einer konventionellen Bankhypothek über 60 Prozent der Investitionssumme verblieben noch 6 Prozent Eigenkapital. «homelab» begrenzte von Anbeginn an die Baukosten auf 3 Millionen Franken, woraus ein Eigenkapital von 180 000 Franken resultiert. Die sechs Parteien mussten je 30 000 Franken Genossenschaftskapital zeichnen. Mit anderen Worten: Wer an den Schrauben Landpreis und Fremdkapitalverzinsung dreht, kann seine Kosten tief halten. Das spiegelt sich in den Mietzinsen: Die 125 Quadratmeter grossen Neubauwohnungen im ersten bis vierten Geschoss kosten netto 2040 bis 2400 Franken.

Raumhöhe Bad: 3,2 Meter

Für diesen Preis bekommen die Genossenschafter nicht ganz alltägliche Wohnungen. Auf der schmalen Parzelle war nur eine Wohneinheit je Geschoss möglich, diese ist dafür grosszügig bemessen und in der Basisversion als Loft konzipiert. Die enge Situation zwischen zwei Strassen nutzen die Architekten zu ihrem Vorteil: Sie öffnen die Räume und die Fassade, sodass stets Durchblicke mög-





lich sind. Die Stadt wird so zum Bestandteil der Wohnung. Ein Baukastensystem erlaubte den Erstmietern die Auswahl aus zwei Küchenpositionen sowie das Platzieren einzelner Wände. Die Wohnungen bestehen aus ähnlichen Elementen, und doch gleicht keine der anderen. Das liegt auch an einem einfachen, aber wirkungsvollen System von Niveausprüngen, das den Wohnungen Raffinesse verleiht. Der Versatz «wandert» im Schnitt von Stockwerk zu Stockwerk und erzeugt auf diese Weise spannungsvolle Räume. Die Raumhöhe variiert zwischen 2,70 und 3,20 Meter – in einem Fall liegt sogar das Bad im höheren Teil. Gewöhnungsbedürftig hingegen ist die Position der Bäder. Sie liegen in einem Erker direkt an der Fassade und sind mit einem Panoramafenster ausgestattet: Nicht gerade eine besonders intime Situation, aber offenbar für genug Personen kein Grund, nicht Genossenschafter zu werden. Um Kosten zu sparen, schraubten die Architekten den Ausbaustandard konsequent nach unten. Die Decken und die wenigen Stützen sind in grobem Sichtbeton ausgeführt, die Küche ist normal ausgestattet und es gibt keine separate Dusche mit WC. Neben der Finanzierung war diese Beschränkung auf das Wesentliche der Schlüssel zu den vergleichsweise günstigen Mietzinsen.

Kleine Parzellen, alte Baulinien

Martin Hofer, Partner beim Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest & Partner, blutet angesichts solcher Mietpreise das Ökonomen-Herz. «Man könnte das Doppelte verlangen und das Haus wäre voll vermietet», meint er. Dennoch findet er das Projekt an der Schöneeggstrasse «rundum geglückt». «Die Architekten haben das Optimum herausgeholt und mit unpräntiöser Architektur ein neues Produkt für ihre Zielgruppe geschaffen», fasst er zusammen. Dass die ökonomischen Faktoren nicht ausgereizt wurden, ist ihm sympathisch, auch wenn jetzt nur ein «kleiner Haufen von Privilegierten» die attraktiven Wohnungen so günstig bekommt. Die Aufwertung des Langstrassenquartiers mit den Mitteln des Immobilienmarktes ist ein Anliegen von Wüest & Partner. «Statt mit Repressionen wie Razzien und Fahrverboten eine Veränderung zu erzwingen, sollte man den Immobilienmarkt fördern», findet Hofer. Allerdings hätte der Markt seine Schwierigkeiten im Quartier: Eine kleinteilige Parzellenstruktur, viele verschiedene Grundeigentümer, fehlende Ausnutzungsreserven und alte Baulinien würden die Entwicklung hemmen, so das Resultat einer Studie von Wüest & Partner. •



Neubau Schöneeggstrasse, 2007

Schöneeggstrasse 27, Zürich

- > Bauherrschaft: Baugenossenschaft homelab, Zürich
- > Architektur: hls Architekten, Matthias Hauenstein, Andreas La Roche, Daniel Schedler, Zürich
- > Bauleitung: Vollenweider Baurealisation, Zürich
- > Bauingenieur: Thomas Boyle, Zürich
- > Auftragsart: Direktauftrag
- > Anlagekosten [BKP 1-9]: CHF 2,95 Mio.