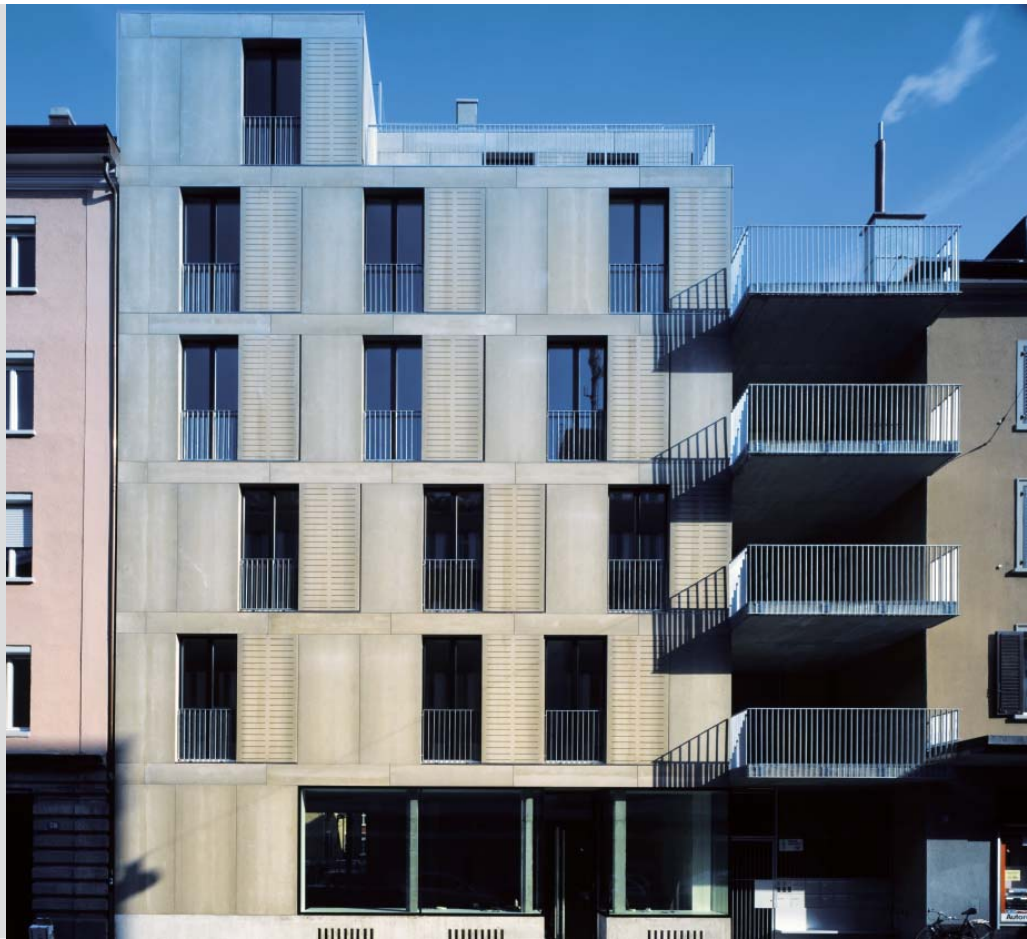


Mit dem neuen Gebäude Kanzleistrasse 72 konnte die Stiftung PWG eine Lücke in der Blockrandbebauung füllen. Es zeichnet sich durch die Fassade aus Holz-Zement-Platten und den freiliegenden Treppenturm aus.



Verdichtung durch Zwischenbauten: zwei Beispiele

Sinnvolle «Lückenbüsser»

Eine Lücke zwischen zwei bestehenden Bauten füllen: Das ist eine spannende architektonische Aufgabe und eine sinnvolle Art der Verdichtung, sind doch kaum Eingriffe an bestehendem Wohnraum nötig. Trotzdem müssen solche Projekte eine Reihe Hürden nehmen. Das zeigen zwei kürzlich fertig gestellte Zwischenbauten der Stiftung PWG und der Baugenossenschaft Letten.

VON RICHARD LIECHTI ■ Optisch könnten sie kaum unterschiedlicher sein, die Neubauten der Stiftung PWG an der Kanzleistrasse im Zürcher Kreis 4 und der Baugenossenschaft Letten an der Nordstrasse im Kreis 10. Trotzdem haben sie weit mehr gemeinsam, als dass beide Lücken im städtischen Baugewebeflecht füllen. Darauf soll am Schluss des Beitrags eingegangen werden.

ZWISCHENBAU KANZLEISTRASSE 72 (STIFTUNG PWG)

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum (PWG) kauft im Zürcher Kreis 4 gezielt Häuser, um sie dem

Milieu zu entziehen und statt dessen Wohnraum für Familien anzubieten. So konnte sie vor einigen Jahren in einem Paket von fünf Liegenschaften das Haus Kanzleistrasse 70 vom Konsumverein Schweiz bzw. der Genossenschaft Coop erwerben. Der Bau an der Ecke Langstrasse sei «ein Idealfall» gewesen, wie PWG-Geschäftsführer Adrian Rehmann betont. Nicht zuletzt deshalb, weil zum Grundstück eine Baulücke gehörte, für die bereits ein Projekt bestand, das wegen der Übernahme durch Coop und Wirren rund um die Bau- und Zonenordnung verzögert worden war. Die Stiftung PWG beschloss, diese Pläne weiterzuerfolgen, denn sie entspra-

chen ihren Vorstellungen sowohl in Bezug auf die Ästhetik wie auf die zu erstellenden Wohnungen.

HOLZ-ZEMENT-PLATTEN PRÄGEN ERSCHEINUNG. Ein Glücksfall auch für die Architekten Hauenstein La Roche Schedler, die damit einen Bau in die Tat umsetzen konnten, an dessen Plänen sie schon zu Studenienzeiten gearbeitet hatten. Voraussetzung war nämlich, dass das Eckhaus dem gleichen Besitzer gehörte. «Sonst hätten wir nie auf diese Art an ein bestehendes Haus anbauen können», erklärt Architekt Andreas La Roche. Entstanden ist ein kompakter Bau, schlicht und doch

ganz anders als die Häuser in der Umgebung. Geprägt wird das Erscheinungsbild durch die Fassade aus unbehandelten Duripanel-Platten, Schiebeläden aus dem gleichen Material sowie französischen Fenstern.

Die Platten, eine Holz-Zement-Mischung, wie man sie eher aus dem Innenausbau kennt, verleihen dem Bau etwas Rohes, Sandsteinartiges, sorgen aber auch für unterschiedliche Wirkungen je nach Lichteinfall. Den Zwischenraum zum rechten Nachbarhaus füllt ein grosszügiges Freiluft-Treppenhaus, das auch stolze 16 Quadratmeter messende Loggien für die Wohnungen vom ersten bis zum vierten Stockwerk enthält. Zwar teilen die Häuser nun den Eingang, der Altbau besitzt allerdings weiter sein eigenes Treppenhaus. Links schliesst der «Neuling» an Nebenräume an, so dass die Immissionen gegen beide Nachbarn gering bleiben.

GEBHOBENER STANDARD. Neben einem zweigeschossigen Ladenlokal im Erdgeschoss/Untergeschoss, dessen Nutzung noch offen ist, enthält der Bau vier Fünfzimmer- sowie eine Attika-Vierzimmerwohnung von 115 bzw. 90 m² Wohnfläche. Die Attikawohnung war im Übrigen bei den ersten Plänen noch nicht dabei, da gemäss damaliger BZO nicht er-

laubt. Das Konstruktionsprinzip beruht auf einem massiven Kern und im Prinzip frei einteilbaren Räumen. Da die Stiftung PWG gemäss ihren Statuten jedoch Familienwohnungen zur Verfügung stellen will, entschied man sich für die grösstmögliche Zimmerzahl.

Der Standard der Einrichtungen darf als sehr gut bezeichnet werden. So findet sich zum Beispiel im Bad ein Wasch-/Trockenturm oder lässt sich der Küchenblock mit einer Schiebetür zum Verschwinden bringen. Die raumhohen Fenster geben ebenso wie die Loggien (die gefragte Attikawohnung besitzt gleich zwei Terrassen) den Blick auf ein faszinierendes Gewirr von Häusern, Hinterhöfen und Strassenfluchten frei. Das Pünktchen auf dem i ist die Dachzinne, die ebenfalls mit der Haupttreppe erreichbar und für alle Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar ist.

FAMILIEN TROTZ URBANER LAGE. Die für den eher preisgünstigen Bereich aussergewöhnlichen Wohnungen wenden sich an ein jüngeres, urbanes Publikum, das in einem bunten Quartier leben will, das mit unzähligen Läden und Lokalen aufwartet. Zwar sind die Immissionen des Langstrassen-Milieus hier sehr viel geringer, als dies nördlich vom Helvetiaplatz der Fall ist. Angesichts des dichten,

städtischen Umfelds, wo sich kaum Grünflächen finden, stellt sich trotzdem die Frage: Mögen hier überhaupt Familien wohnen? Dies kann der PWG-Geschäftsführer klar bejahen, denn die Stiftung erhielt rund achtzig valable Bewerbungen. Bei den heutigen Bewohnern handelt es sich allerdings einerseits um frisch gegründete Familien, andererseits um solche mit Kindern, die bereits die Gymnasialstufe besuchen. Offenbar mache sich hier der schlechte Ruf der Primarschulen im Kreis 4 bemerkbar. Die Mietzinse sind mit 2100 bis 2600 Franken einschliesslich 230 Franken Nebenkosten zwar nicht billig, aber angesichts des Standards und der Stadtlage nachvollziehbar.

ZWISCHENBAU NORDSTRASSE 201/203 (BAUGENOSSENSCHAFT LETTEN)

Wipkingen ist in den letzten Jahren gerade bei einem jüngeren Publikum zu einem beliebten Wohnquartier geworden. Nicht nur dass sich hier ein urbanes Umfeld mit vielen alten Stadthäusern und charaktervollen Wohnungen findet. Das Stadtzentrum ist mit Bus oder Bahn in wenigen Minuten erreichbar. Der trendige Kreis 5 liegt gleich nebenan, das einst als Drogenumschlagplatz geschmähte Limmatufer rund um den alten

Fotos: Hauenstein, La Roche, Schedler Architekten



Die Wohnräume sind um einen zentralen Kern mit Küche und Nassraum gegliedert. Der Küchenblock lässt sich mit einer Schiebetür abtrennen.



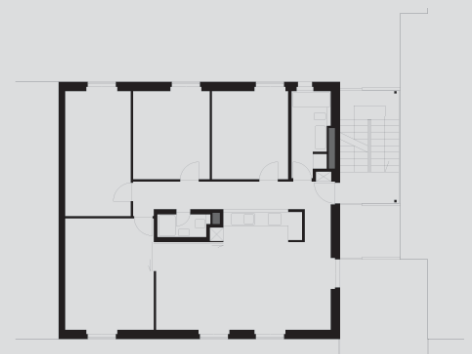
Blockrandflucht mit Balkon, Terrasse im Dachgeschoss und Dachzinne.

Kanzleistrasse 72

Bauträger:
Stiftung PWG, Zürich

Architektur:
Hauenstein, La Roche, Schedler,
dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich

Baukosten:
Total (BKP 1–5): 2,6 Mio. CHF
Pro m³ (BKP 2, SIA 116): 564 CHF



Obergeschosswohnungen
mit Küchen- und Nasszellenblock.



Der Zwischenbau an der Nordstrasse 201/203. Links das gleichzeitig erworbene und sanierte Gebäude. Die Liegenschaft rechts befand sich bereits im Besitz der Baugenossenschaft Letten.

Nordostfassade

Bahnhof Letten bietet heute wertvollen Grünraum und ist mit seinen Bädern, sportlichen Einrichtungen und temporären Lokalen ein beliebter sommerlicher Treffpunkt.

SORGFÄLTIGE VORBEREITUNG. Unweit vom Zentrum des Quartiers, dem zu Geschäftszeiten stark belebten Röschibachplatz, besitzt die Baugenossenschaft Letten in ihrer Kolonie gleichen Namens rund 220 Wohnungen. Zur Siedlung gehört auch das Eckhaus Nord-/Rousseaustrasse, das an die Nordbrücke anschliesst und als Teil des kürzlich aufgewerteten Röschibachplatzes gelten kann. Hier bot sich der Genossenschaft die Gelegenheit, das Nachbarhaus zu erwerben – und damit die zwischen den beiden Liegenschaften befindliche Baulücke. Die Chance, hier ein Zwischengebäude zu verwirklichen, gab gemäss Letten-Verwalter Hans Wettstein den Ausschlag, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern den Kauf von Parzelle und Altbau vorzuschlagen.

Doch auch sonst war die Gelegenheit günstig: Die Baugenossenschaft unterzog die Kolonie Letten nämlich gerade einer umfassenden Erneuerung (sie wird Thema eines späteren Beitrags sein). Sowohl die Sanierung des zu erwerbenden Gebäudes wie der Neubau «konnten darin nahtlos integriert werden», wie der Verwalter erklärt. Noch vor dem Kauf beauftragten Vorstand und Verwaltung deshalb den Architekten Marius Gabrieli mit der Erarbeitung eines Umbau- und Neubauprojektes. Die Genossenschafter konnten das Kaufprojekt damit umfas-

send beurteilen – so waren beispielsweise die Mietzinse der künftigen Neubauwohnungen bereits bekannt. Die Bewilligung des Hauskaufs und ein Jahr später des komplett ausgearbeiteten Neubauprojekts ging denn auch problemlos über die Bühne.

SCHWIERIGE AUFGABE. Die Aufgabe für den Architekten war allerdings nicht einfach. Schliesslich ging es darum, zwei unterschiedliche Altbauten, der eine von 1890, der andere aus den 1920er-Jahren, miteinander zu verbinden. Dabei sprachen auch die Baubehörden ein gewichtiges Wort mit, namentlich die Denkmalpflege, die den vom Baugesetz her an sich möglichen Attikaaufbau verhinderte. Obwohl ihm in vielem «die Hände gebunden waren» und er zudem mit der schlechten Substanz des Altbaus zu kämpfen hatte, ist Marius Gabrieli mit dem Ergebnis zufrieden: Der Neubau besitzt eine klare Gliederung und bietet sich bei keinem der Nachbarn an. Und der Genossenschaft bot sich Gelegenheit, ein ihr wichtiges Anliegen umzusetzen: Die Einrichtung behindertengerechter Wohnungen.

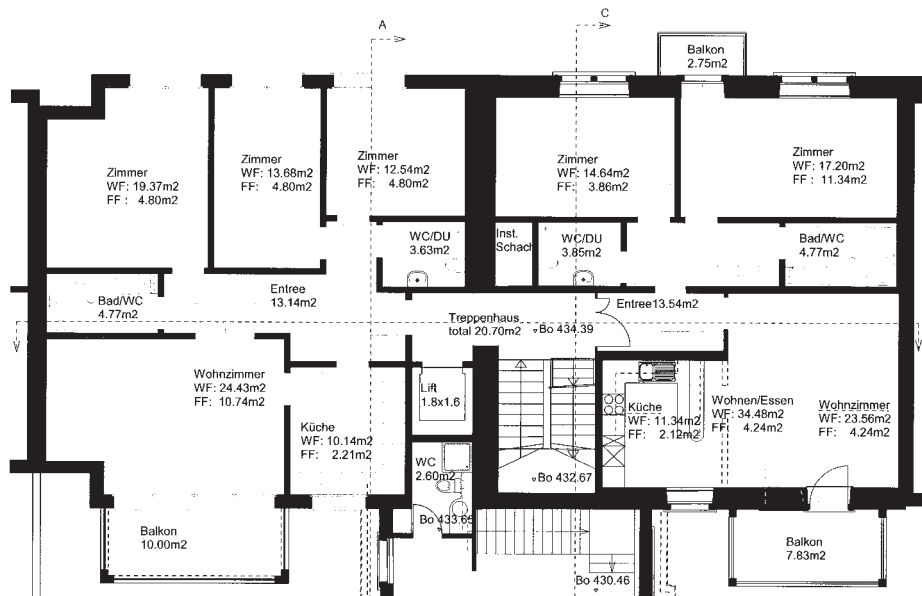
Im Neubau konnte nämlich ein Lift eingebaut werden, der auch die Altbauwohnungen bis zum dritten Stockwerk bedient. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, die Wohnungen rollstuhlgängig auszulegen. Gemäss Verwalter Hans Wettstein will man so eine wichtige Ergänzung zu den Altbauten der Genossenschaft bieten, wo Gehbehinderte und Invalide kaum passende Wohnungen fänden. Dieses Bedürfnis nimmt die Baugenossenschaft

Letten ernst: In anderen Siedlungen hat sie behindertengerechtes Wohnen etwa durch den Anbau von Aussenliften ermöglicht.

ERGÄNZUNG ZU BESTEHENDEM ANGEBOT. Die Neubauwohnungen weisen einen sehr guten Standard auf; eine Viereinhalbzimmerwohnung bietet gut 100 m² Fläche, hinzu kommt ein 10-m²-Balkon. Der Mietzins für diese Wohnung liegt bei 2200 Franken netto – nicht billig, für das Gebotene und die Stadtlage aber auch nicht teuer. Die Erstellungskosten für den Neubau konnten dabei nicht der Massstab sein, sind doch zu viele gemeinsame Elemente – Treppenhaus, Lift, Heizung – vorhanden, um die Anteile von Alt und Neu genau zu benennen. Vielmehr ging es der Genossenschaft darum, das richtige Verhältnis zwischen den Preisen für die sanierten Altwohnungen und den Neubauwohnungen zu finden. Die Vermietung lief problemlos, wobei man sich bewusst gewesen sei, dass man hier eher Mittelstandswohnungen anbiete. Das findet Hans Wettstein denn auch legitim – schliesslich könne die Baugenossenschaft Letten günstigere Segmente in anderen Liegenschaften abdecken.

ZWEI WICHTIGE GEMEINSAMKEITEN

Eines zeigen die beiden Projekte klar: Das Bedürfnis nach modernen Stadtwohnungen besteht keineswegs nur bei einem betuchten Loft-Publikum. In einem lebendigen, gut erschlossenen Stadtquartier mögen durchaus auch Familien wohnen – und sie sind offenbar bereit, dafür Nachteile wie grösserer Au-



Grundriss 1. OG, von der Hofseite gesehen.
Das neue Gebäude (links) teilt Lift und Treppenhaus mit dem sanierten Altbau. Vorne angeschnitten ein bestehender zweistöckiger Gewerbe-Anbau.

Nordstrasse 201/203

Bauträger:
Baugenossenschaft Letten, Zürich

Architektur:
Marius Gabrieli, Zürich

Baukosten
(Neubau und Umbau Nachbargebäude):
5,5 Mio. CHF



Der Zwischenbau
von der Strassenseite.



Blick von der Hofseite.
Hier profitieren die Bewohner von der neuen Aussenraumgestaltung der Kolonie Letten.

toverkehr und wenig Grünraum in Kauf zu nehmen. Die potenziellen Kundinnen und Kunden für genossenschaftliche Ergänzungsbauten sind also vorhanden. Dass sie damit gerade in Quartieren wie dem Zürcher Kreis 4 einen wichtigen Beitrag zu einer ausgewogenen Durchmischung der Bewohnerschaft leisten, liegt auf der Hand. Klar ist aber auch: Solche Projekte müssen einige Hürden nehmen und lassen sich kaum preisgünstig umsetzen. Die befragten Archi-

tekte sind sich einig: Gehört das Nachbarhaus jemand anderem, ist ans Füllen einer Baulücke kaum zu denken. Auch baurechtlich sind Nüsse zu knacken: Die Behörden können ein solches Projekt massgeblich beeinflussen – bis zur Verhinderung eines Attikageschosses im Beispiel Wipkingen. Zudem entstehen in Zwischenbauten meist nur einige wenige Wohnungen. All dies schlägt sich letztlich in den Mietzinsen nieder. Darauf haben die beiden Bauträger der hier vorge-

stellten Beispiele ähnlich reagiert. Sie versuchten gar nicht erst, höhere Baukosten durch billige Einrichtungen zu kompensieren. Dies zu Recht: Denn das urbane Zielpublikum wird alles andere wünschen als 0815-Wohnungen. 