

wohnen

Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau

Ersatzneubau:
Vier Beispiele

Ausnahmeprojekt
Kalkbreite

Architektur-
visualisierung

Graphika ersetzt Stammsiedlung durch zeitgemässe Neubauten

Der Trick mit dem Knick

Auf einem schmalen Areal gelang der Baugenossenschaft Graphika mit ihrem Ersatzneubau eine Verdichtung, die dank einer speziellen Gebäudeform erstaunlich grosszügig daherkommt. Und zur gewünschten Optimierung des Wohnungsmixes führte.



Dank ihrer geknickten Form fügen sich die Neubauten der Baugenossenschaft Graphika ideal in die schmale Parzelle.

Von Rebecca Omoregie

«Dann hätte man nur noch eine lange Wurst gehabt», bringt Andreas La Roche von hls Architekten die schwierige Situation auf den Punkt. Schwierig deshalb, weil die Parzelle der Baugenossenschaft Graphika in Zürich Altstetten sehr lang und schmal ist. Eine Erweiterung der vier bestehenden Bauten aus den Fünfzigerjahren war aus Platzgründen kaum möglich. Dennoch tat mehr Raum dringend not: Denn die Siedlung Hausacker beherbergte fast ausschliesslich sehr kleine Wohnungen, was sich bei Neuvermietungen zusehends als Problem herausstellte.

Anbauen oder neu bauen?

Da ohnehin eine umfassende Innensanierung anstand, nutzte die Genossenschaft die Gelegenheit, die Gedanken etwas weiter schweifen zu lassen: Wäre es möglich, im Zuge der Renovation gleich grössere Wohneinheiten zu schaffen? Äussere An- oder Aufbauten kamen wie erwähnt nicht in Frage, Wohnungszusammenlegungen wären gemäss einer Studie zwar denkbar, aber sehr teuer gewesen. Es kristallisierte sich heraus, dass die gewünschte Verdichtung nur mit einem Ersatz der bestehenden Siedlung in Frage kam.

In einem Architekturwettbewerb suchte die Genossenschaft also einen Ersatzneubau, der nicht nur grössere, sondern auch mehr als die bisherigen 70 Wohnungen böte. Doch auch dafür stellte die schmale Parzelle eine Herausforderung dar. Die bestehenden Bauten nutzten das Areal schon sehr gut aus – und hatten noch nicht mit den heutigen baurechtlichen Vorschriften zu kämpfen. Insbesondere die erforderlichen Grenzabstände sowie Mehrlängen- und



Der Querbau bildet einen Lärmriegel gegen die Farbhofstrasse und setzt im Quartier einen kräftigen roten Akzent. Ein leicht ausgestelltes Welleternitband säumt die Fassade.

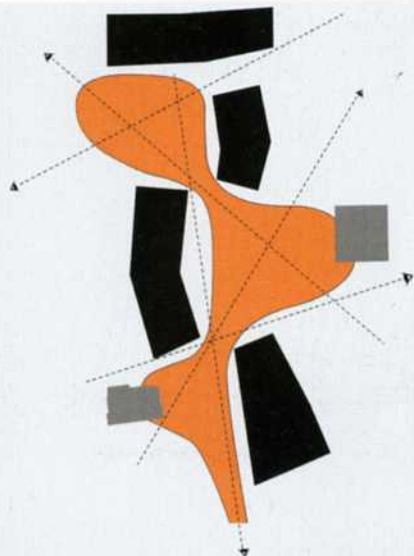
Mehrhöhenzuschläge machten den Architekten zu schaffen. Andreas La Roche: «Hätten wir versucht, die maximale Ausnützung von sieben Vollgeschossen anzustreben, wäre das ganze Bauvolumen in die Mitte und in die Höhe gerutscht.» Wobei eben die besagte Wurst herausgekommen wäre.

Knick statt Wurst

Um dies zu vermeiden, wandten hls Architekten einen Kniff an, mit dem das junge Zürcher Architekturbüro auf Anhieb die Jury überzeugte: Sie skizzierten vier unterschied-

liche, leicht abgeknickte Formen, die es erlaubten, die Baukörper seitlich näher an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die spezielle Geometrie der Überbauung hat in erster Linie baurechtliche Gründe, bietet aber noch weitere Vorteile: Sie formt in dem langen, leicht abfallenden Gelände einen fließenden Aussenraum, der sich zwischen den Baukörpern hindurchschlängelt und mehrere, unterschiedlich bespielbare Gemeinschaftsplätze ausbildet.

Die Heterogenität des umgebenden Viertels nehmen die verschieden geformten und



Die vier unterschiedlich geformten Baukörper nutzen das Areal optimal aus und bilden, gemeinsam mit zwei bestehenden Gebäuden der Graphika, einen fließenden Aussenraum.



Der bereits stehende Längsbau schimmert zur Hofseite hin in einem zarten Lila, sein Gegenüber in der zweiten Etappe wird dazu einen orange-farbenen Kontrast bilden.



In den geknickten Gebäuden sind spezielle Grundrisse entstanden.

hohen Gebäude bewusst auf: Gegen die Farbhofstrasse hin bildet ein siebengeschossiger Querbau einen Lärmriegel. Die beiden mittleren Gebäude – noch steht erst eines davon – sind sechs Stockwerke hoch. Der Kopfbau am höchsten Punkt des terrasierten Geländes wird fünf Geschosse haben – auch er ist Teil der zweiten Etappe, die im Spätherbst 2010 bezugsbereit sein wird. Einen eigenen Charakter erhalten die Bauten zur Hofseite hin auch durch das Farbkonzept: der markante Querriegel strahlt in einem kräftigen Rot, der schon stehende Längsbau erhielt ein zartes Violett, sein Gegenüber wird orange ausfallen, das vierte Gebäude wiederum rot.

Spiel mit der Bewegung

Fast mehr als die kühne Farbwahl sticht allerdings die Gestaltung der Fassade ins Auge: Ein leicht ausgestelltes Welleternitband dient als Witterungsschutz und führt wie ein Rüschenröckchen um das Gebäude herum. Auf Fensterhöhe bilden Glasfüllplatten ebenfalls leicht gewellte Gürtel, die die Baukörper einfassen und deren besondere Form verdeutlichen. Je nach Lichteinfall schimmert das leicht transparente Material anders und die Schattenspiele, die die gekräuselte Form hervorruft, wirken wie ein Weichzeichner. Die spezielle Form des Ausenraums setzt sich in den Grundrissen fort: Die Schlaf- und Badezimmer bilden fixe Zimmerpakete, zwischen denen sich ein fließender Raum mit Eingangs-, Wohn-/ Ess- und Küchenbereich aufspannt. Abge-

sehen von dieser Gemeinsamkeit entstanden sehr unterschiedliche Grundrisstypen und vielfältige Wohnungsgrößen: Stehen dereinst alle vier Häuser, wird die Genossenschaft zwölf Zweieinhalbzimmerwohnungen, 23 Dreieinhalbzimmerwohnungen, 37 Viereinhalbzimmerwohnungen und sieben Fünfeinhalbzimmerwohnungen vermieten können.

Knackpunkt Kosten

Die Wohnungen der ersten Etappe, die Ende letzten Jahres bezogen wurden, stiessen auf eine gute Resonanz. Gar ein Drittel der bisherigen Mieter zog in den Neubau. «Wir wurden nicht gerade überrannt, führten aber mit über 80 Mietinteressenten Gespräche und konnten die Wohnungen problemlos vermieten», bilanziert Thomas von Ah, Präsident der Genossenschaft.

Die Wohnungen sind für einen Neubau in der Stadt Zürich nicht teuer – aber einiges teurer, als sich die Graphika dies gewünscht hätte. Ursprünglich peilte sie für eine Viereinhalbzimmerwohnung einen Mietzins von unter 2000 Franken inklusive Nebenkosten an. Eine Marge, die die Genossenschaft verfehlte: Eine durchschnittliche Viereinhalbzimmerwohnung kommt heute auf 2300 Franken brutto zu stehen. War das Ziel zu ehrgeizig? «Vielleicht», räumt der Präsident ein. «Doch die Kostenschätzungen zum Zeitpunkt des Wettbewerbs bewegten sich auch auf einem unrealistischen Niveau. Die Bauteuerung und unvorhergesehene Kostenpunkte, in unserem Fall zum



Die Küchen sind zum Wohnraum hin offen, bieten dank der leicht abgedrehten Platzierung aber auch gewisse Rückzugsmöglichkeiten.

Beispiel mehr Aufwand im Untergrund, wurden nicht berücksichtigt. Ausserdem beruhten die Berechnungen auf einem Hypothekenzins von drei Prozent, also ein

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft Graphika, Zürich

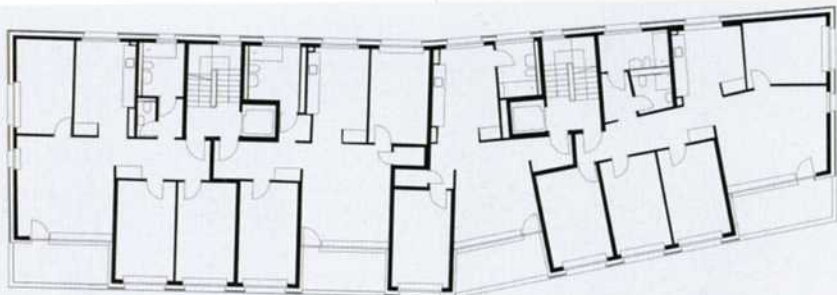
Architektur:
Hauenstein La Roche Schedler hls Architekten, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Streuli & Partner Architekten, Zürich (Bauleitung)
K. Eicher Bauunternehmung (Baumeisterarbeiten)
Tobler Landschaftsarchitekten AG, Haldenstein
Gadola Fassaden AG, Oetwil am See (Fassade)
Kufag AG, Oftringen (Fenster)
Sada AG, Urdorf (Spenglerarbeiten, Heizung)
B. Wietlisbach AG, Zürich (Küchen)
AS Aufzüge AG, Wettswil (Aufzüge)

Umfang:
Vier Häuser mit total 79 Wohnungen
1. Etappe (2 Häuser mit 37 Wohnungen):
Bezug Ende 2008
2. Etappe (2 Häuser mit 42 Wohnungen,
inkl. Pflgewohngruppe): Bezug Spätherbst 2010

Baukosten (BKP 1–5), für beide Etappen:
27,2 Millionen CHF
Pro m² HNF: Ca. 3500 CHF

Mietzinsbeispiele:
4½-Zimmer-Wohnung (ca. 105 m²):
2091 CHF (plus 126 CHF NK)
5½-Zimmer-Wohnung (ca. 120–130 m²):
2520 CHF (plus 144 CHF NK)



In den geknickten Gebäuden sind zum Teil eher unkonventionelle Räume entstanden, doch die geschlossenen Zimmer sind bewusst standardisiert und rechtwinklig in «Zimmerpaketen» angeordnet.

halbes Prozent unter dem heutigen Referenzzinssatz.» Vielleicht, meint Thomas von Ah rückblickend, war der Vorstand, der noch wenig Erfahrung mit Neubauten hatte, bei der Kostenthematik nicht optimal beraten. «Aber das war vielleicht ganz gut, sonst hätten wir vermutlich nicht den Mut zu diesem Projekt gehabt.»

Kampf und Kompromisse

Als an einem Informationsanlass im Jahr 2004 erstmals das Thema Ersatzneubau zur Sprache kam, ging verständlicherweise ein Aufschrei durch die Reihen. Doch als die Genossenschaft mit den ersten Mietzins-

berechnungen aufwarten konnte, war das Eis gebrochen, wie sich der Präsident erinnert: «Die Leute sahen, dass die Wohnungen nicht 3000 oder 4000 Franken kosten, sondern sich noch immer in einem tragbaren Rahmen bewegen werden.»

Deshalb kämpften Vorstand und Architekten in der Folge tapfer dafür, sich nicht allzu weit von den versprochenen Zahlen zu entfernen. «Natürlich gab es Kompromisse und radikale Abstriche», bedauert Andreas La Roche. «Aber letztlich haben wir einen gehobenen Genossenschaftsstandard erreicht», findet Thomas von Ah. Das heisst zum Beispiel: verputzte Decken, Parkett-

böden in allen Zimmern, Natursteinabdeckungen und Geschirrspüler in den Küchen. Dafür wählte man günstige Kunststoffenster und verzichtete im Treppenhaus auf einen Verputz. Ausserdem bieten die Wohnungen erst ab viereinhalb Zimmern ein zweites WC und erst ab fünfeneinhalb Zimmern eine zusätzliche Dusche.

Ökologie auch ohne Zertifikat

Der Kostenscherer zum Opfer fiel auch ein allfälliges Minergiezertifikat. Man habe die Frage intensiv diskutiert und sich dann aber bewusst dagegen entschieden. Nicht nur aus Kostengründen, sondern auch aus Zweifel, ob sich eine kontrollierte Wohnungslüftung bewährt. Dafür achtete man auf eine energetisch hochwertige Hülle mit einer 18-cm-Mineralwolldämmung. Heizwärme bezieht die Siedlung zu 80 Prozent von einer Gas-Absorptions-Wärmepumpe. Letztlich, meint Andreas La Roche, gehe es ja nicht in erster Linie um Standards und Zertifikate: «Ich finde entscheidend, dass man an einem öffentlich gut erschlossenen Ort verdichtet hat.» Eine Verdichtung, die dank den geknickten Bauten in ihrem gewellten Kleid mit einer erstaunlichen Grosszügigkeit und Leichtigkeit gelungen ist. ☺

Anzeige

cablecom service plus und cablecom digital home

«Mit positivem Signal Richtung digitale Zukunft.»



«cablecom service plus gibt uns als KMU die Möglichkeit, für unsere Mieterinnen und Mietern auch ausserhalb der Bürozeiten auf Draht zu sein.» René Steinmann, Geschäftsführer, Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG, Zürich



Seit bald zwanzig Jahren ist die Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG als KMU auf dem Immobilienmarkt tätig. Sich als Bindeglied zwischen Hausbesitzer, Hauswart und Mieter sehend, wollen die Frauen und Männer um Geschäftsführer René Steinmann auch in Sachen modernste Kommunikationstechnologien Zeichen setzen. Gesagt, getan: Für sämtliche Liegenschaften wurde ein cablecom service plus-Vertrag abgeschlossen. Ein grosses Pluszeichen – für alle Parteien.

Ein Plus für die Zukunft, ein Plus für den Geldbeutel, ein Plus an Qualität und Komfort: cablecom service plus und cablecom digital home, die Versicherungen für den Kabelanschluss, bieten Immobilienunternehmen wie demjenigen von René Steinmann viele Vorteile. «Es ist ein Rundumservice, der deshalb so gut ist, weil wir gar nicht merken, dass ihn einer unserer Mieter beansprucht», so der erfahrene Immobilienfachmann. Fürwahr können sich Mieter bei Empfangsstörungen direkt an cablecom wenden; sieben Tage die Woche, während 24 Stunden, ganz ohne Kostenfolgen für den Mieter oder die Verwaltung.

Für nur 2 Franken pro Wohneinheit und Monat schliesst man mit cablecom service plus, in Partnernetzen digital home genannt, jedoch viel mehr als bloss eine Servicegarantie ab. «Es hat mich echt überrascht, wie cablecom innert kürzester Zeit in einer unserer ältesten Liegenschaften die Basis für die multimediale Welt geschaffen hat.» Dass die kontinuierliche Wartung und Modernisierung der Anlage inbegriffen ist,



minimiert das Investitionsrisiko des Verwalters und steigert neben der Qualität des Anschlusses auch den Wert der Liegenschaft. «Die Empfindlichkeit der Mieter gegenüber dem Fernsehempfang ist äusserst hoch. Da kann sich eine Firma wie cablecom kaum ein negatives Signal leisten.»

Bei der Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG wird der persönliche Kontakt gross geschrieben und von den Kunden sehr geschätzt: «Ich bin stets Ansprechpartner und pflege mit vielen Mietern ein familiäres Verhältnis», betont der Vater von drei Kindern. Wohlwissend, dass die digitale Zukunft auch Abhängigkeiten schafft, meint er zum Schluss: «Vor 25 Jahren brauchte ich in Afrika fünf bis zehn Stunden, um ein Telefonat führen zu können. Diese Zeit verbringe ich heute lieber auf der Skipiste.»

Detaillierte Informationen über cablecom service plus gibts unter Telefon 0800 99 56 22 oder unter www.cablecom.ch/serviceplus; mehr Information über die Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG: www.sgp-immo.ch