Gut Ding hatte Weile

Autor(en): **Brack, Karin**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106522

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

GUT DING HATTE WEILE

Leichte Nostalgie links, moderne Zweckmässigkeit in der Mitte und städtischer Farbtupfer rechts: ein beachtenswertes Dreiergespann in Höngg.

Zwölf Jahre dauerte es, bis der Neubau der WOGENO in Zürich Höngg realisiert war. Die lange Planungsphase hat sich aber gelohnt: Nach der vielbeachteten Überbauung Hellmutstrasse kann sich auch dieses zweite Neubauprojekt der Zürcher WOGENO sehen lassen.

Zum Projekt in Höngg gehört nicht nur der Neubau mit vierzehn Wohnungen, sondern auch ein Bauernhaus, das unter Denkmalschutz steht und dessen Renovation darum nicht ganz einfach war. Ein weiteres Erschwernis für die Bebauung des Areals war das unter dem Grundstück liegende Parkhaus. Bekannt wurde die Adresse an der Limmattalstrasse aber, weil direkt vor dem Mehrfamilienhaus ein städtisches Quartier- und Jugendzentrum steht, das mit seinem auffällig blauen Anstrich etlichen Diskussionsstoff bot. Diese Dreiergruppe fällt auf in der Kernzone des ehemaligen Winzerdorfes Höngg: Die umstehenden Häuser sind allesamt renoviert und in nicht immer ganz geglückter Manier auf Alt getrimmt. Mit dem «Dorfcharakter» stimmt auch die moderne Verkehrssituation nicht überein: Viel zuviele Autos quälen sich durch die sich just an dieser Stelle verengende Strasse, Tram und Bus haben das Nachsehen.

Vor zwölf Jahren gab die Stadt Zürich eine Planungsstudie für dieses Areal in Auftrag, Anfang 1987 bot sie der WOGENO das Grundstück für einen Neubau inklusive der Bauernhausrenovation an. Als die Genossenschaft bereits ein Vorprojekt erarbeitet hatte, machte das städtische Sozialamt seinen Anspruch auf einen Teil des Geländes geltend, um dort den seit Jahren geforderten Quartierjugendtreff zu bauen (neues Nutzungskonzept dafür 1994). Weil der Stadtrat beide Projekte als architektonische Einheit behandeln wollte, verzögerten sich die Planungs- und die Genehmigungsphase. Tatsächlich sind beim Zwangs-Trio verbindende Charakterzüge auszumachen: Kühle Farbtöne wurden für alle drei gewählt, betonte Sachlichkeit macht die Modernität der beiden neuen Gebäude aus, Holzteile stellen eine Verbindung zwischen Bauernhaus und Quartiertreff her – der Architekt Gerold Loewensberg (Eidenbenz & Loewensberg, Zürich) hat auf dem schwierigen Areal einen spannungsvollen Raum geschaffen.

Den termingerechten Abschluss des Baus verdankt die WOGENO dem Baubegleiter Emil Seliner und ihrer Baukommission: Heidi Meier, Sonja Anders und Lisbeth Sippel (Geschäftsführerin der WOGENO Zürich) haben sich in ungezählten Sitzungen mit dem Projekt beschäftigt, mit Handwerkern und Bauleitung verhandelt, sich über die Bedürfnisse der künftigen Mieterschaft Gedanken gemacht.

Die eigentliche Bauphase dauerte ein Jahr; zum Jahreswechsel 1996/97 konn-

Bauernhaus

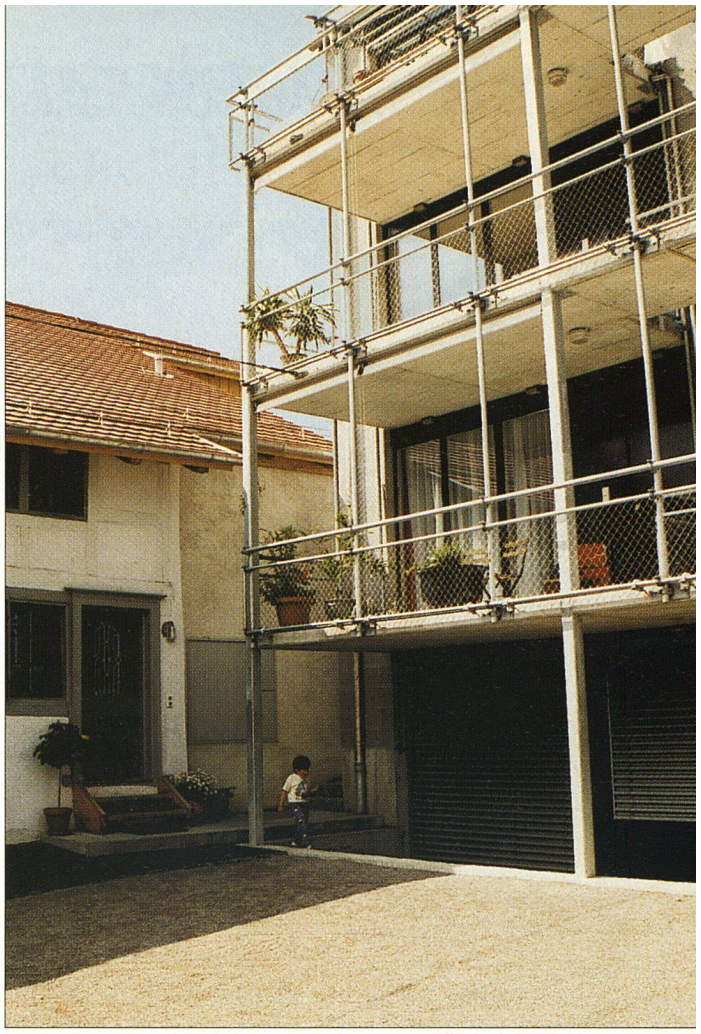
«Das Kleinbauernhaus, welches um 1800 erbaut wurde, war kein habliches, sondern schon immer ärmlich, ohne Unterkellerung, mit durchgefaulten Bodenbrettern», erinnert sich Gerold Loewensberg: «Damit wir im Budget bleiben konnten, musste der Ausbau einfach sein: unbehandelte Tannenriemenböden, Kalkputz.» Das Haus ist längs unter dem First geteilt, auf je drei Etagen beinhaltet es eine 4½- sowie eine 5½-Zimmer-Wohnung. Im Innern dominieren kühle Farbtöne; einzig die geringe Höhe der Stube sowie einzelne Balken lassen daran denken, dass das Gebäude einst von Bauersleuten bewohnt war.

ten die Wohnungen bezogen werden. Obwohl nicht ganz billig, konnten doch alle Wohnungen rasch vermietet werden. Die Bewohner/innen sind zufrieden und haben mittlerweile Gruppen zur Organisation des Zusammenlebens (Umgebungsgestaltung usw.) gebildet.
Nicht allen jedoch gefällt der Neubau: Die Geschäftsführerin weiss auch von aufgebrachten Anrainer/innen zu berichten, die das Haus als Schandfleck mitten im gepützelten Höngg empfinden und die Bewohner/innen kollektiv beschimpfen. Die Lebendigkeit, die von den neun Kindern des Hauses ausgeht, sowie die Benützung der zum Hause gehörenden Grünfläche und der angrenzenden öffentlichen Schärerwiese stösst ebenfalls auf negative Reaktionen. «Wir fanden es interessant, in diesen Höngger Dörfli-Stil einen Kontrapunkt zu setzen», erinnert sich Lisbeth Sippel, «aber es war uns klar, dass wir damit etwas übernehmen, was auch Haken hat.»

MEHRFAMILIENHAUS Nichts Geschniegeltes sollte entstehen; bewusst wurden einfache Formen und rohe Materialien gewählt: Grossformatiger, rauher Betonstein und ein Laubengang mit Brüstungen aus Gerüstrohren prägen die Front beim Mehrfamilienhaus.

Finanzierung, Kosten, Mietpreise, Verwaltung

Für den Neubau wurde eine Finanzierung über das WEG gewählt, was eine Anpassung des Projektes (mehr Wohnungen, kleinere Grundrisse) zur Folge hatte. Für das Bauernhaus wurde ein genossenschaftsinternes Verbilligungsmodell erarbeitet, das sich nach WEG-Grundsätzen richtet. Heidi Meier von der Baukommission: «Während der langen Planungsphase entwickelten sich die Kosten massiv nach oben, es war nicht immer klar, ob das Projekt überhaupt finanziert werden kann.»
Die Bruttoanlagekosten für das Mehrfamilienhaus belaufen sich auf 4,63 Millionen. Die Mietzinse für 2½-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 1097 und 1100 Franken, diejenigen für 4½-Zimmer-Wohnungen bei 1756 Franken, die 5-Zimmer-Galeriewohnung schlägt monatlich mit 2161 Franken zu Buche (nicht berücksichtigt: Zusatzverbilligungen). Die Nettomietzinse erhöhen sich alle zwei Jahre, zurzeit um drei Prozent. Nicht inbegriffen sind die Nebenkosten sowie der Solidaritätsbeitrag an die WOGENO (alle Genossenschaftsmitglieder bezahlen 40 Rappen monatlich pro Quadratmeter Nettowohnfläche, minus Sozialabzüge für Kinder).
Die Bruttoanlagekosten für das sanierte Bauernhaus betragen 1,28 Millionen. Mieten: 4½-Zimmer-Wohnung 2100 Franken, 5½-Zimmer-Wohnung 2300 Franken; auch hier werden die Mietzinse analog zum WEG-Modell alle zwei Jahre erhöht.
Wie üblich bei der WOGENO sind die Bewohner/innen der beiden Liegenschaften in einem Hausverein organisiert, der die Verwaltung weitestgehend selber organisiert. Der Hausverein hat einen Hausmietvertrag mit der WOGENO, er schliesst Wohnungsverträge mit den Mieter/innen ab.



Licht- und Schattenseiten: Nicht alle Höngger/innen lieben den Neubau…

Zwölf Wohnungen liegen auf drei Stockwerke verteilt; auf jeder Etage sind es je zwei 2-Zimmer-Wohnungen, eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine 4-Zimmer-Wohnung. Unter dem Dach haben alle Wohnungen zusätzlich ein Galeriegeschoss und somit ein Zimmer mehr.
Beim Jugend- und Quartiertreff wurde ein Lift eingebaut – mit einfachen Querverbindungen zum nahen WOGENO-Mehrfamilienhaus ist nun die Zufahrt mit Rollstuhl zu den Wohnungen gewährleistet (zusätzlich zu den beiden Behindertenwohnungen im Erdgeschoss).
Die Laubengänge an der Südseite (zur Strasse hin) erschliessen die Wohnungen und erlauben ein Sitzen vor der Haustür. Küche und Essplatz drinnen – in den meisten Wohnungen mit einem praktischen Küchenelement variabel unterteilbar – zeigen ebenfalls nach Süden. Wohn- und restliche Zimmer liegen auf die Nordostseite zur Schärerwiese hinaus. Dort haben die Wohnungen im ersten Geschoss – als Aufwertung, wegen geringerem Lichteinfall – einen Gartensitzplatz. Die Grundrisse wurden so gewählt, dass bei den 4½-Zimmer-Wohnungen je ein Raum von aussen zugänglich ist.

TEXT UND BILDER: KARIN BRACK