

# Der lange Weg zum Ersatzneubau

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 5

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107273>

## **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.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>



Die Baugenossenschaft Burgmatte erstellte eine Neubausiedlung mit 50 Wohnungen

# Der lange Weg zum Ersatzneubau

Für einen Ersatzneubau entscheidet man sich nicht von heute auf morgen. Bei der Baugenossenschaft Burgmatte hat dieser Prozess über zehn Jahre gedauert. Bereits Anfang der 90er-Jahre nahm der Vorstand Kontakt zu Fachleuten auf, um abzuklären, wie die Liegenschaften der ersten Bauetappe mit total 42 Wohnungen aufgewertet werden könnten. Am Ende von vielen Diskussionen und Studien sprach sich die Generalversammlung einstimmig dafür aus, die Häuser durch Neubauten zu ersetzen.

**Kompakte Baukörper, Attikageschosse und zwei Typen grosszügiger Balkone zeichnen die Siedlung aus.**

**VON DANIEL KRUCKER** ■ «Es klingt fast unglücklich, aber wir stiessen auf kaum nennenswerten Widerstand seitens unserer Mitglieder, als wir das Thema Ersatzneubau erstmals aufs Tapet brachten.» Franz Boulevard, Präsident der Baugenossenschaft Burgmatte, ist sichtlich stolz darauf, dass es ihm und dem Vorstand gelungen ist, die GenossenschaftlerInnen von der Idee, die alten Häuser abzurechen, so problemlos zu überzeugen. Nicht immer treffen Verwaltungen auf fast ungeteilte Zustimmung, wenn es um so einschneidende Massnahmen wie einen Ersatzneubau geht. Wo liegt das Geheimnis für so viel Harmonie und Verständnis? Selbst Fachleute geben offen zu, dass es sich bei den abgebrochenen Häusern um durchaus schützenswerte Objekte gehandelt hat. Allerdings sind die mannigfaltigen Probleme von alter Bausubstanz nicht immer offensichtlich und für Laien bleiben die meisten ohnehin verborgen. Für den Präsidenten der Burgmatte steht ausser Zweifel, warum unangenehme Gespräche nicht geführt werden mussten oder offener Widerstand schlicht ausblieb: «Unsere Mitglieder waren immer auf demselben Informationsstand wie der Vorstand.» Eine Aussage, die beeindruckt. Allein: Eine

solch lückenlos funktionierende Informationskette findet sich nur bei kleinen Genossenschaften wie der Burgmatte, deren sieben Häuser mit (vor dem Ersatzneubau) 78 Wohnungen auf nur zwei Strassen verteilt stehen.

**ABRISS DER HÄUSER WAR NIE EIN TABU.** Gezündet wurde die Genossenschaft Burgmatte von Angestellten der Psychiatrischen Universitätsklinik Burghölzli und des Kantonsspitals. Allerdings mussten einige nach kurzer Zeit wieder ausziehen, weil die Wohnungen für die damaligen Verhältnisse einen recht hohen Ausbaustandard boten, den sich viele (noch) gar nicht leisten konnten. Ziemlich genau 70 Jahre später sind nun diese Mehrfamilienhäuser ersetzt worden. Vor über 10 Jahren diskutierte der Vorstand erstmals mögliche Massnahmen zur Aufwertung der Wohnungen. Im Laufe der Jahre standen immer wieder neue Ideen zur Debatte. Mal zeigte ein Architekt die Vorteile von Balkonanbauten auf, mal liess sich der Vorstand darüber informieren, wie mit baulichen Veränderungen mehr Wohnfläche gewonnen werden kann. Auch über den Abriss der Häuser wurde immer wieder gesprochen. Des-

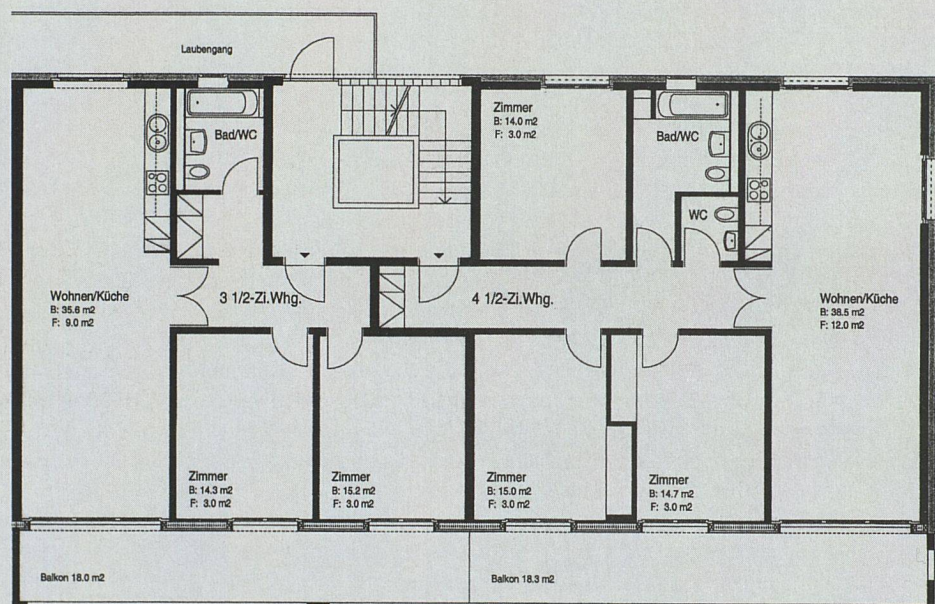
halb begann die Baugenossenschaft schon 1997, frei werdende Wohnungen in den betroffenen Häusern nur noch befristet zu vermieten, um für allfällige Umsiedlungen genügend Spielraum zu haben. Eine Langzeitstudie des Büros Meier + Steinauer, die einen Sanierungsbedarf zwischen neun und elf Millionen Franken auswies, verfolgte der Vorstand wegen der im Vergleich zum effektiven Nutzen doch recht hohen Kosten nicht mehr weiter.

#### **ZUSAMMENARBEIT MIT PROFIS ZAHLT SICH AUS.**

Im Mai 1999 stellte die Stadt Zürich das Legislaturziel «10 000 grosse Wohnungen in 10 Jahren» vor. Diese auf Familien fokussierte Aussage gab im Vorstand der Genossenschaft den Ausschlag, sich ernsthaft mit dem Thema Ersatzneubau auseinander zu setzen. Die BewohnerInnen der Burgmatte waren grösstenteils im Rentenalter und junge Familien kaum bereit, in eine der zwar sehr günstigen, aber engen Wohnungen zu ziehen. Im Jahr darauf entwickelte die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau eine Machbarkeits- und Überbauungsstudie. Bald sprachen die Verantwortlichen nur noch vom Ersatzneubau. Und schnell zeigte sich, dass eine Verwaltung, die im Nebenamt geführt wird und in den letzten Jahrzehnten nur mit kleineren Renovationen zu tun hatte, eine solche Aufgabe nicht ohne externe Unterstützung bewältigen konnte. Einen Partner fand die Burgmatte im Wohnbaubüro Uster, das fortan sozusagen als «verlängerter Arm der Baukommission» wirkte, wie Projektleiter Dieter Hanhart erklärt. Im Januar 2001 war es dann so weit: Die Generalversammlung stimmte dem Ersatzneubau ohne Ge-



Die Gebäuderückseite mit dem Eingangsbereich. Verspieltes Detail: Glasbausteine streuen natürliches Licht in die Treppenhäuser.



Die zum Wohnraum hin offene Gestaltung der Küche ist weiter stark im Trend.



Die neue Siedlung erfüllt die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen.



Zu jeder Wohnung gehört ein grosszügiger Balkon oder Sitzplatz.



Die Wohnungen verfügen über den modernen Komfort, den die meisten MieterInnen bei Neubauten heute erwarten.



#### Beteiligte

##### Bauträger:

Baugenossenschaft Burgmatte, Zürich

##### Architektur:

Alfred Pfister Architekten, Zürich

##### Generalunternehmer:

Halter Generalunternehmung AG, Zürich

##### Gesamtkosten:

19,4 Mio. CHF

##### Baukosten (BKP 1–5) pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF):

3061 CHF

##### Wohnungsspiegel:

50 Wohnungen, 2½ (62 m<sup>2</sup>)  
bis 5½ Zimmer (137 m<sup>2</sup>)

##### Mietzinse (netto):

Ab 1300 CHF (2½) bis 3500 CHF  
(5½ Maisonette)

##### Beteiligte Unternehmen (Auswahl):

4B Bachmann AG, Adliswil (Fenster)  
Preisig AG (Sanitäranlagen,  
Heizungsanlagen, Spenglerarbeiten,  
Bedachungsarbeiten)  
Hermann Forster AG  
(Kücheneinrichtungen)  
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)  
Lenzlinger Söhne AG (Bodenbeläge)  
Paul F. Sponagel AG (Plattenarbeiten)

genstimme zu. Dazu Franz Bouvard: «Alle unsere Mitglieder haben zu jedem Zeitpunkt gewusst, was wir vorhaben und worum es uns geht.» Die GenossenschafterInnen waren auch darüber informiert, dass die Behörden Druck machten, weil grössere Sanierungsarbeiten im Bereich der Haustechnik nicht mehr zu umgehen waren. Für den Präsidenten ist klar, dass die Genossenschaft nur dank dieser transparenten Informationspolitik ihr Vorhaben so problemlos verwirklichen konnte.

#### KLARES BEKENNTNIS ZU FAMILIENWOHNUNGEN.

Der neu gegründeten Baukommission schwebte ein Giebedach vor, weil sie wohl nicht ganz so radikal von den alten Baukörpern Abschied nehmen wollte. Allerdings präsentierten alle sechs zum Wettbewerb eingeladenen Architekturbüros eine Flachdachlösung. Schliesslich überzeugten die Vorteile auch die Baugenossenschaft. Entscheidend war nicht zuletzt die bessere Ausnützung. Nach Fertigstellung der zweiten Bauetappe werden acht zusätzliche Wohnungen zur Verfügung stehen, was sich bereits heute positiv auf die gesamte Überbauung auswirkt. Die etwas überalterte Siedlung ist durch den Zugang von jungen Familien spürbar verjüngt und lebendiger geworden. Mit dem Auftrag an die Planung, Familienwohnungen zu erstellen, hat der Vorstand an den eigenen Nachwuchs gedacht: Man möchte die jüngeren Mitglieder zur aktiven Mitarbeit motivieren.

**ZEITGEMÄSSER KOMFORT.** Den Wettbewerb gewonnen hat das Büro Alfred Pfister in

Zürich, das rechteckige, kompakte Häuser in konventioneller Bauweise präsentiert. Die Wohnungen sind dank raumhohen Fenstern sehr hell und verfügen über jenen Komfort, der heute von vielen MieterInnen bei Neubauten vorausgesetzt wird. So muss beispielsweise auch in den 2½-Zimmerwohnungen nicht auf einen Geschirrspüler verzichtet werden. Kleiner Wermutstropfen: Wegen des Flachdachs steht den BewohnerInnen kein Estrich zur Verfügung, was insbesondere für viele ältere Mitglieder einen Verlust bedeutet. Dafür sind in den Neubauten alle Kellerabteile grosszügig bemessen; das kleinste misst zwölf Quadratmeter.

Die Sonnenkollektoren auf dem Dach dürften ausreichen, um im Sommer die ganze Siedlung mit Warmwasser zu versorgen. Gemäss dem Architekten Alfred Pfister wird sich der Gesamteindruck mit der Fertigstellung der zweiten Etappe noch deutlich verändern. Insbesondere die unterschiedlichen Balkonkonzepte durchbrechen die gewohnte Ästhetik von Neubausiedlungen. Einen offensichtlichen Mangel stellen noch die Treppenhäuser dar, in denen es unangenehm hallt, was auch von der Bauherrschaft bereits moniert wurde. Für das verantwortliche Architekturbüro ist ebenfalls klar, dass etwas unternommen werden muss. Zurzeit ist es bereits mit Bauphysikern daran, eine Lösung zu suchen. Zum Schluss bleibt aber der Eindruck einer kleinen Genossenschaft, die den Mut hatte, eine Idee konsequent zu verfolgen und gleichzeitig ihre Mitglieder im selben Masse zu begeistern und mitzuziehen. 