

# Wohnoase an schwieriger Lage : Gewobag erstellt in Schlieren Ersatzneubausiedlung Giardino

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107685>

## **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.

Gewobag erstellt in Schlieren Ersatzneubausiedlung Giardino

# Wohnoase an schwieriger Lage

Die Zürcher Genossenschaft Gewobag erstellt in Schlieren (ZH) in zwei Etappen 171 moderne Neubauwohnungen. Das Projekt «Giardino» besticht durch grosszügige Familienwohnungen und eine aufwändige, attraktive Gestaltung des Aussenraums. Der Strassenlärm bleibt draussen.

86 Wohnungen in drei Gebäuden umfasst die fertiggestellte erste Etappe der Siedlung Giardino der Gewobag in Schlieren.





Blick auf die Eingangsseite der ersten Etappe.



Visualisierung: Dank der vielfältigen Parkanlage wird «Giardino» nach Fertigstellung der zweiten Etappe seinem Namen alle Ehre machen.

### Von Jürg Zulliger

In den Jahren ab 1946 erstellte die Zürcher Wohn- und Baugenossenschaft Gewobag in Schlieren 176 Wohnungen. Zu einem wesentlichen Teil handelte es sich um Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die für heutige Verhältnisse zu klein bemessen waren und unpraktische Grundrisse aufwiesen. Teil der Überbauung waren auch zwölf Einfamilienhäuschen. Gewobag-Geschäftsleiter Ralph Benz sagt: «Diese Wohnungen waren buchstäblich abgewohnt, und es wurde zunehmend schwieriger, überhaupt intakte Familien für diesen Standort zu gewinnen.» 1995 erfasste die Genossenschaft den Zustand der Gebäude im Detail und kam zum eindeutigen Ergebnis, dass aufgrund des schlechten baulichen Zustands eine umfassende Sanierung mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden wäre.

### Quartier aufwerten

Gewobag-Präsident Fredy Schär sagt: «Aus früheren Erfahrungen haben wir gelernt, dass wir keine Halbheiten machen sollten. Wohnungszusammenlegungen und umfassende Sanierungen in alten Wohnhäusern sind mit unglaublich hohen Kosten

verbunden und die Struktur des Gebäudes würde dennoch unbefriedigend bleiben.» Und vor allem: Durch solche teuren Massnahmen entsteht kein hindernisfreier, altersgerechter Wohnraum, wie er heute benötigt wird.

Eine ausserordentliche Generalversammlung im Jahr 2003 erteilte dem Vorstand den Auftrag, die Siedlung in Schlieren zu erneuern. Eine besondere Herausforderung stellte dar, den Wohnwert und die Qualität in dem von Lärm belasteten Quartier zu erhöhen – denn die Siedlung liegt an der stark befahrenen Verkehrsachse Bernstrasse. Für die Stadt Schlieren mit einem hohen Anteil an älteren, kleinen Mietwohnungen, die oft von Immigranten bewohnt werden, war es zugleich von grosser Bedeutung, dass das Wohnungsangebot durch einen guten Neubau erweitert wird. Als Nächstes führte die Genossenschaft einen Studienwettbewerb durch, und zwar unter acht eingeladenen Architektenteams. Daraus ging das Projekt «Giardino» der Architekten Urs Nüesch & Partner siegreich hervor. Der Jury gehörte der Vorstand der Genossenschaft mit den Behördenvertretern von Zürich und Schlieren an, der Geschäftsleiter und als beratender Experte ein unabhängiger Baufachmann.

### Breiter Wohnungsmix

Das Projekt von Urs Nüesch überzeugte vor allem hinsichtlich der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner aller Altersgruppen und durch die gute Infrastruktur, die eine lebendige und einladende Siedlung verheisst. Die Baukörper sind einfach gehalten und klar angeordnet. Die zweigeschossigen Wohnhäuser werden in Trockenbauweise bzw. Holzbau erstellt, alle übrigen Gebäude in konventioneller Bauweise. Die Aussenhülle besteht aus einer Kompaktfassade mit guter Wärmedämmung. Von 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen bietet das Projekt eine gute Mischung; alle Wohnungen verfügen über attraktive Grundrisse und viel Komfort. Besonders zu erwähnen sind die grosszügigen, nach Süden gerichteten Balkone und Terrassen, die wie zusätzliche Zimmer wirken. Die Wohnungen sind mit Fussbodenheizungen ausgestattet, in allen Zimmern sowie im Bereich Entrée, Wohnen und Essen wird helles Eichenparkett verlegt. Optional und gegen eine kleine Mietpreiserhöhung ist die Installation von Waschmaschine und Tumbler in den Nasszellen möglich.

Ausserdem sind die Wohnflächen ausgesprochen grosszügig. Die 3½- und 4½-



Hoher Wohnkomfort in Küche und Wohnzimmer.

Zimmer-Wohnungen bieten um die 90 bzw. 130 Quadratmeter. Um dem Anspruch generationenübergreifenden Wohnens gerecht zu werden, sind die Wohnungen, Erschliessungen und alle Liftanlagen weitgehend hindernisfrei und altersgerecht. In einem der Wohnhäuser sind Alterswohnungen mit zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern sowie eine Pflegewohnung mit neun Einzelzimmern vorgesehen. Diese Einrichtung wird von der Stadt Schlieren betrieben.

Die Wärmeversorgung überträgt die Genossenschaft im Contracting an das Elektrizitätswerk EWZ, das die Siedlung mit Abwärme aus der Kläranlage Werdhölzli versorgt. «Das ist umweltfreundlich und reduziert zudem die Nebenkosten massiv», erläutert Geschäftsleiter Benz.

**Durchdachter Schallschutz**

Natürlich spielte auch eine Rolle, dass dieses Projekt hinsichtlich Schallschutz vor

der verkehrsreichen Bernstrasse überzeugt: Gegen die Strasse ist eine Wand vorgesehen, die durch regelmässig angeordnete eingeschossige Atelierbauten und verglaste Öffnungen unterbrochen wird und zur Strasse hin mit Holzlamellen verkleidet ist. Die erste, zweigeschossige Häuserzeile ist damit optimal gegen die Lärmimmissionen geschützt. Danach steigen die Gebäudehöhen harmonisch von Süden nach Norden an, bis zu den sechsgeschossigen Wohn-

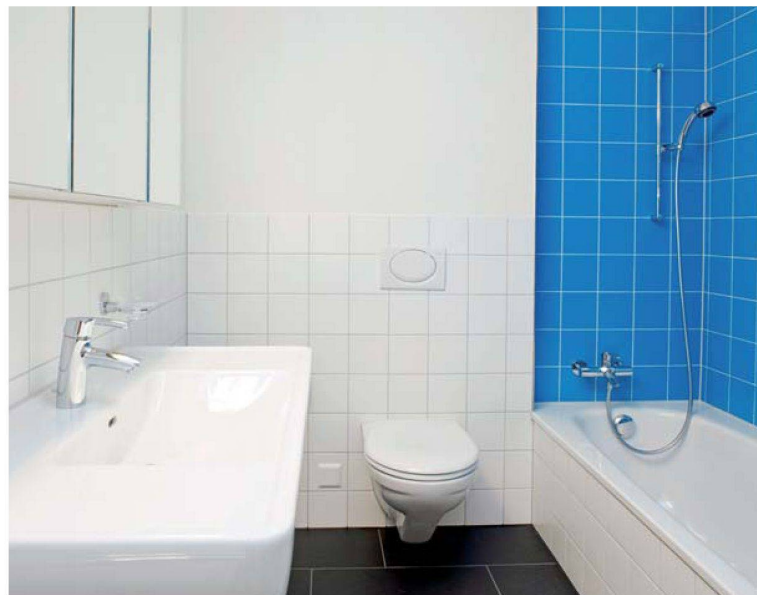
Pläne und Visualisierungen: Nüesch & Partner Architekten



So wird sich die Anlage nach Vollendung der zweiten Etappe 2010 präsentieren. Oben die drei vollendeten Gebäude der ersten Etappe. Entlang der lärmigen Bernstrasse (unterer Bildrand) wird eine Wand, die durch niedrige Atelierbauten unterbrochen ist, für Schallschutz sorgen.

Rechts: Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung. Mit 130 Quadratmetern bietet sie überdurchschnittlich viel Wohnfläche.





In den Bädern hat Farbe Einzug gehalten.

häusern mit Attikawohnungen im hinteren Bereich der Siedlung.

Dem Bauvorhaben kam zugute, dass das Grundstück noch optimal arrondiert werden konnte: Feldstrasse und Floraweg, bisher über das Grundstück verlaufende Verkehrswege, gehen ins Eigentum der Genossenschaft über und werden als Fusswege in die Grünfläche integriert. Zugleich verkaufte die Stadt einen älteren, nicht eben hübschen Wohnblock der Siebzigerjahre, der nun ebenfalls Platz für die grosszügige neue Überbauung schafft. Zusätzlich erwarb die Gewobag noch von privat eine benachbarte Liegenschaft. Somit ergibt sich ein in jeder Hinsicht sinnvoller Zusammenschluss zu einer Gesamtsiedlung. In der Summe beträgt die neue Grundstückfläche 22 360 Quadratmeter.

**Verkehrsfreie Parkanlage**

Die Bauherrschaft investiert sehr viel in die Gestaltung des Aussenraums; die umfangreichen Aussenanlagen mit drei Plätzen (Marktplatz, ein Platz mit Baumdach und einer für sportliche Aktivitäten), mit Parkanlage, Spielplätzen und Wasserbecken schaffen für die Bewohner einen attraktiven Freizeit- und Begegnungsraum. Last, but not least ist die als begrünter Spazierweg gedachte Pergola «Giardino» zu erwähnen, die dem Projekt den Namen gibt. Sie erstreckt sich über rund 500 Meter. Die Rebenbewachung verleiht ihr ein leichtes Erscheinungsbild, zugleich bildet die Pergola Hauptachsen und Platzumrandungen. Besucher-Parkplätze und Zufahrten in die Tiefgarage sind peripher angeordnet; die Siedlung selbst ist verkehrsfrei. In der südöstlichen Ecke des Grundstücks sieht

der Entwurf ein zweigeschossiges Gebäude vor, das das Eingangsportal zur Siedlung bildet und zwei Kinderkrippen sowie einen Gemeinschaftsraum beherbergt.

Im Rahmen der ersten Bauetappe konnten im Herbst 2007 drei sechsgeschossige Wohnhäuser mit 86 Wohneinheiten bezogen werden. Die zweite Etappe umfasst die restlichen zwei- bis fünfgeschossigen Häuser mit nochmals 85 Wohnungen. Die Vermietungsstatistik zeigt, dass die Verspre-

chungen der Genossenschaft tatsächlich eingelöst wurden: Bei rund der Hälfte der Bewohner handelt es sich um bisherige Genossenschaftsmitglieder, es zogen aber auch fast gleich viele externe Mieter neu in die Genossenschaft. «In die erste Bauetappe kamen insgesamt 72 Kinder und Jugendliche», erläutert Geschäftsleiter Ralph Benz. Punkto Durchmischung sind die Ziele erreicht worden, sind doch heute in der neuen Siedlung vom neugeborenen Baby bis zu

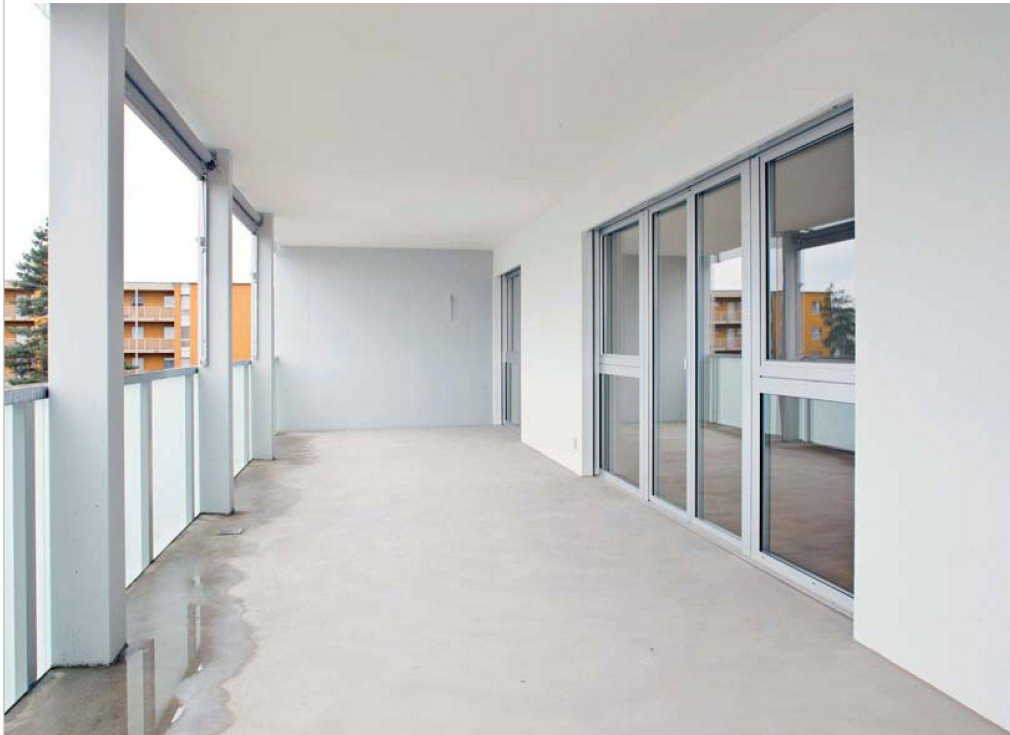
Fotos: Nik Hunger

<p><b>Baudaten</b></p> <p><b>Bauträger:</b> Gewobag, Zürich</p> <p><b>Architektur:</b> Nüesch &amp; Partner Architekten, Schwerzenbach</p> <p><b>Gesamtleitung/Ausführung:</b> Primobau AG, Zürich</p> <p><b>Weitere Planer (Auswahl):</b> Henauer Gugler AG, Zürich (Bauingenieur) Schmidiger + Rosasco AG, Zürich (Elektroingenieur) Beat Friedrich, Schlieren (Heizung/Lüftung/Sanitär) Eicher + Pauli AG, Liestal (Wärmeerzeugung) Tur &amp; Partner, Zürich (Aussenraum) Mühlebach Akustik + Bauphysik, Wiesendangen (Bauphysik)</p> <p><b>Unternehmen (Auswahl):</b> Züblin Murer AG (Baumeister) Dörig Zürich (Fenster Kunststoff) Nauer AG (Fenster Holz/Metall) Sada AG (Spengler/Sanitär)</p>	<p>Atel Gebäudetechnik AG (Sanitär) Schenker Storen AG (Sonnenschutz) Behindertenwerk St. Jakob (Küchen/Schreinerarbeiten) Schindler Aufzüge AG (Aufzüge) Gipser &amp; Malergenossenschaft (Gipserarbeiten)</p> <p><b>Umfang:</b> 21 Gebäude (15 Wohnhäuser, 5 Ateliers, 1 multifunktionales Gebäude) 171 Wohnungen (18 mit 2½ Zimmern, 46 mit 3½ Zimmern, 92 mit 4½ Zimmern, 14 mit 5½ Zimmern, Pflegewohnung) 1. Etappe (2007): 86 Wohnungen, 2. Etappe (2010): 85 Wohnungen Wohnfläche vorher: 13 600 m², Wohnfläche neu: 19 300 m²</p> <p><b>Mietzinsbeispiele:</b> 3½-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m²): 1500 CHF plus 100 CHF NK 4- und 4½-Zimmer-Wohnung (ca. 130 m²): 1650–1900 CHF plus 100 CHF NK</p> <p><b>Baukosten (BKP 1–5):</b> 71 Mio. CHF total 3470 CHF/m² HNF (ca.)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

über 90-jährigen Mietern alle Altersgruppen vertreten.

**Lohnender Ersatz**

Auch für die zweite Etappe seien schon für die Hälfte der Wohnungen Reservationen eingegangen. Sie soll gemäss Planung ab Sommer 2010 bezugsbereit sein. Auch wenn in Diskussionen teils das Argument auftaucht, durch Ersatzneubauten würde günstiger Wohnraum verschwinden, sehen die Verantwortlichen ihre Ziele vollumfänglich erreicht: «Wir stellen bei allen Ersatzneubauten fest, dass der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche nicht steigt. In Relation zur Fläche bleibt die Miete gleich hoch», sagt Geschäftsleiter Benz. Für ihn zählt vor allem, dass im Neubau ein ganz anderer Standard, mehr Komfort und mehr Wohnfläche geboten werden kann. Die jüngsten Abstimmungen an Generalversammlungen geben den Verantwortlichen Recht, wie Benz unterstreicht: «Ähnliche Vorlagen für Ersatzneubauten fanden in jüngster Zeit bei der Gewobag eine überwältigende Zustimmung.»



Grosszügige Terrassen gehören zum heutigen Wohnkomfort.

Anzeige

# Damit Ihr Parkfeld nur von Ihnen besetzt ist.



www.velopa.ch



Robust, zuverlässig: «Autopa» für manuelles und «CityParker®» für automatisches Sichern des Parkfeldes.

Ihr servicestarker Partner mit innovativen Lösungen:

**parkieren ■ überdachen ■ absperren**

Velopa AG  
 CH-8957 Spreitenbach  
 + 41 (0)56 417 94 00  
 marketing@velopa.ch