

Urbanes Brüderpaar : GBL nutzt ehemaliges Industrieareal für Neubauten

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **14.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107686>

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.



GBL nutzt ehemaliges Industrieareal für Neubauten

Urbanes Brüderpaar

Das Areal Stooss in Zürich Albisrieden blickt auf eine über hundert-jährige Industriegeschichte zurück. Bis vor wenigen Jahren betrieb dort das gleichnamige Familienunternehmen ein Hammerwerk.

Als Nachbarin erwarb die Gemeinnützige Baugenossenschaft

Limmattal (GBL) das Areal und erstellte eine Neubausiedlung mit

55 Wohnungen. Dabei setzte sie auf Wohnqualität bei hoher Dichte.

Von Daniel Krucker

Metertief musste der Boden auf dem Areal Stooss abgetragen werden, bevor die eigentlichen Baumaschinen auffahren konnten. Das alteingesessene Hammerwerk hinterliess Tonnen von Zink und Tausende Liter Öl. Schon in den ersten Verkaufsgesprächen hatte die GBL klargemacht, dass sie an einen Erwerb nur denke, wenn das Gelände von den Altlasten befreit werde und somit als amtlich aus dem Kataster entlas-

sen gelte. Denn: «Auf verseuchtem Boden kann man ja schlecht Familienwohnungen bauen», wie der Geschäftsführer Walter Müller festhält. Etwa ein Jahr wurde verhandelt, bevor eine ausserordentliche Generalversammlung dem Kauf zustimmte. Zum Gelände gehörten auch ein Hochhaus mit 31 Wohnungen und 20 Reihenhäuser aus den frühen 1960er-Jahren.

Für kurze Zeit war nun die Baugenossenschaft Besitzerin einer Fabrik, die sie an die frühere Eigentümerin vermietete. Denn

Ein einziger grosser Raum: Eingang, Küche und Wohn-/Essbereich einer Maisonettewohnung.



schätzt, dass sein Büro in den letzten 25 Jahren wohl an die zwei Dutzend genossenschaftliche Siedlungen realisiert hat. Für die GBL entwarfen die Routiniers zwei winkelförmige Gebäude, die sich in das genossenschaftliche Geviert eingliedern und trotzdem ein Ganzes bilden. Gegen aussen gibt sich die Überbauung durch den grauen Anstrich sehr städtisch. Im Inneren hingegen dominiert ein warmes Gelb, das Nähe schafft und so den immer noch kleinräumigen Charakter des Quartiers unterstreicht. Das Projekt mit dem Titel «Piggeldy und Frederick» (Sandmännchen-Serie über einen grossen und einen kleinen Bruder) ist Programm: Der strassenseitige fünfgeschossige Baukörper schirmt das nur dreigeschossige Hofgebäude vom Strassenlärm ab.

Eine interessante Entwicklung ergab sich beim Wohnungsspiegel. Waren im Wettbewerbsprogramm noch alle Wohnungsgrößen bis fünfeinhalb Zimmer vorgesehen, verschwanden die Grosswohnungen genauso wie die 2½-Zimmer-Wohnungen. Einzig eine 2½-Zimmer-Wohnung gibt es noch an exponierter Lage, die aber schon früh als Büroobjekt betrachtet wurde und nun auch als solches vermietet werden soll. Die Siedlung Areal Stooss ist also möglicherweise eine der ersten genossenschaftlichen Neubausiedlungen, die nur über zwei Wohnungstypen verfügt: Es dominieren die 4½-Zimmer-Wohnungen, davon acht Maisonettes. Neben einer Pflegewohnung mit sechs Plätzen runden acht 3½-Zimmer-Wohnungen das Angebot ab.

Grosszügige Räume als Marktvorteil

Wie ist es zu dieser Anpassung des Wohnungsangebots gekommen? Walter Müller erklärt, dass aus Kosten- und Marktüberlegungen heraus die grossen Wohnungen aus dem Programm gekippt wurden. Damit trug die GBL den Realitäten am Markt Rechnung: Grosse Neubauwohnungen erreichen oft ein Mietzinsniveau, das entweder

Fotos: Roger Frei

diese brauchte das Geld aus dem Verkauf für den Umzug in eine Zürcher Landgemeinde, und die Genossenschaft ihrerseits gewann Zeit, um ein Projekt auszuarbeiten. Acht Büros lud man unter der Leitung eines Baumanagers zum Studienauftrag für eine Arealüberbauung ein. Obwohl Arealüberbauungen besonders genau unter die Lupe genommen werden, wollte die Genossenschaft den Wettbewerb nicht punktgenau nach den SIA-Bestimmungen ausschreiben. Deshalb nahm kein Vertreter der städti-

schen Bauverwaltung in der Jury Einsitz. Das Siegerprojekt von Kuhn Fischer Partner Architekten AG aus Zürich überzeugte das Amt für Städtebau aber offenbar so klar, dass es – wie bei Arealüberbauungen sonst üblich – nicht mehr vom Architekturkollegium der Stadt besprochen wurde.

Reduktion auf zwei Wohnungstypen

Im genossenschaftlichen Wohnungsbau sind Kuhn Fischer Partner Architekten keine Unbekannten. Inhaber Walter Fischer



Städtische Ästhetik prägt die Strassenseite.



Das Siedlungsleben findet im Innenhof statt.

vom Eigentumsmarkt konkurrenziert wird oder für den Mietermarkt tendenziell zu hoch ist. Ausserdem sind Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern heute nicht mehr in dem Masse gefragt wie noch vor wenigen Jahren. Bei der Besichtigung der Siedlung wird ein weiterer Trend augenfällig: der stetig steigende Verbrauch an Wohnfläche pro Person. Die 3½-Zimmer-Wohnungen sind allesamt auf knapp 100 Quadratmeter ausgelegt. Natürlich seien das sehr grosszügige Wohnungen, meint Walter Müller, verweist aber auf die entsprechende Nachfrage. Wohnungssuchende würden Kom-

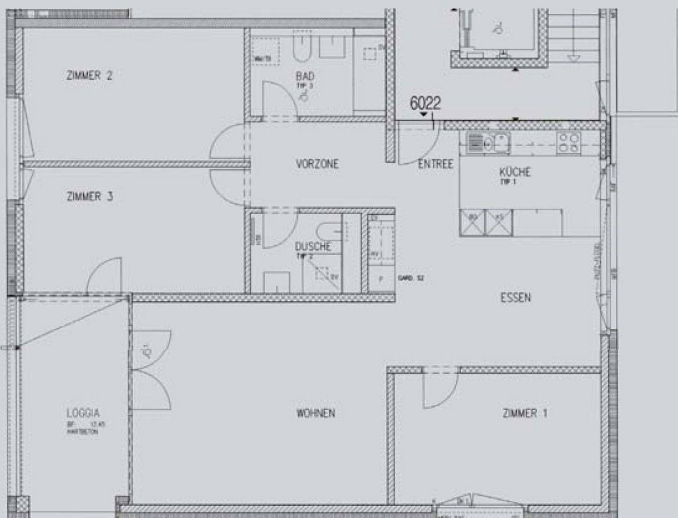
fort heutzutage eben auch mit grossen und hellen Räumen verbinden.

Auch Walter Fischer stellt nüchtern fest, dass eine neu gebaute 4½-Zimmer-Wohnung bis zu 25 Quadratmeter grösser ist als noch vor zehn Jahren. Es ist aber nicht nur der Zuwachs an Fläche, der zum Marktanteil gereicht. Walter Fischer erinnert sich noch gut an die ersten Glaskeramikherde in Genossenschaftswohnungen: «Heute sind wir bei den hochliegenden Backöfen angekommen.» Auch grundsätzliche Bauvorgaben würden die Wohnungsgrösse beeinflussen. Zwei Nasszellen pro Wohnung

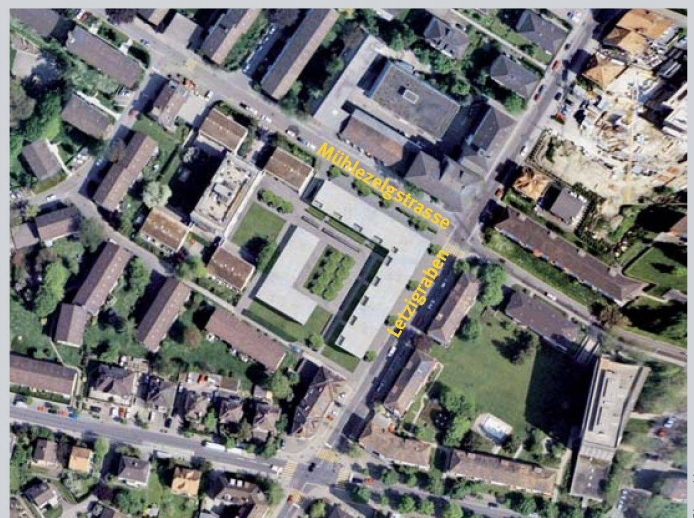
beispielsweise oder eine Zimmergrösse von mindestens vierzehn Quadratmeter werden zum bestimmenden Faktor.

Wohnräume gegen Hof

Die Lage ist ein weiterer Aspekt, der die Attraktivität einer Wohnung stark beeinflusst. Diesbezüglich muss die neue Siedlung Areal Stooss den einen oder anderen Abstrich machen. Ruhig ist es nämlich nicht. Besonders der stark befahrene Letziggraben sorgt für erhebliche Lärmimmisionen. Auf eine Komfortlüftung verzichtete man unter anderem aus Kostengründen.



Grundriss einer 4½-Zimmer-Wohnung im OG: Dank kleiner Erschliessungsflächen maximale Wohnfläche.



Die zwei Neubauten richten sich einerseits gegen den verkehrsreichen Letziggraben aus, andererseits gegen eine ruhige Hofsituation.

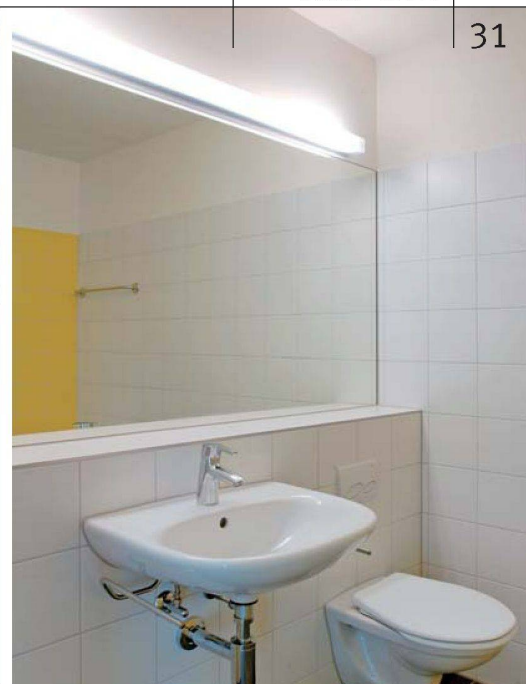
Plan: z/gf.



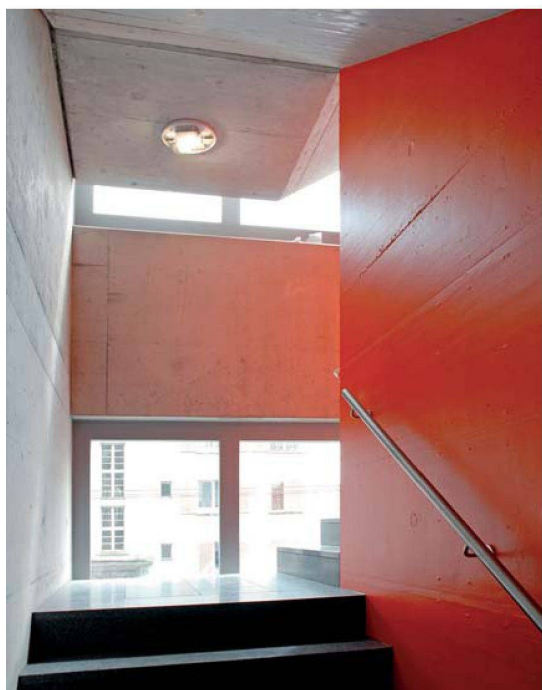
Viel Licht in den grosszügigen Wohn-Ess-Zimmern.



Die eleganten grauen Küchen besitzen kräftigrote Glasrückwände.



Farbtupfer auch in den Badezimmern.



Das Rot im Treppenhaus steht im Kontrast zum grauen Sichtbeton.



Die Wohnungen sind deshalb alle zweiseitig orientiert, wobei die Wohn- und Schlaf Räume gegen den Hofbereich ausgerichtet sind. In nur wenigen Einheiten gibt es ein Zimmer zur Strasse hin. Würde die Siedlung heute noch einmal gebaut, wäre dies aus Lärmschutzgründen bereits nicht mehr möglich, ergänzt Walter Fischer.

Allen Wohnungen gemein ist das weitgehende Fehlen eines Entrées beziehungsweise Flurs. Der Verzicht darauf ergab sich aus der Absicht, wirklich grosse Wohn- und Essbereiche zu schaffen. Eingebaute Schränke beim Eingang ersetzen eine offene Garderobe. Der Besucher tritt direkt neben der offenen Küche ein, die mit einem

Korpus vom Essbereich getrennt ist. Eine kräftig rote Glasabdeckung hinter der Arbeitsfläche sorgt für Spannung im edlen Grau der Metallküche. Die Schlafzimmer werden vom Wohnbereich durch Zwischenflure getrennt, die immerhin so gross sind, dass praktische kleine Möbel Platz finden. Im oberen Flur der Maisonettewohnungen besteht sogar die Möglichkeit, einen Büroplatz einzurichten. Der Stromanschluss dafür ist vorhanden.

Kompaktfassade besser als ihr Ruf

Bei der Aussenhülle entschied man sich für eine Kompaktfassade. Für möglichst geringen Wärmeverlust sorgt eine 20 Zentime-

ter dicke mineralische Aussendämmung. Walter Fischer erzählt, dass es lange Zeit dauerte, bis er wieder Häuser mit Kompaktfassaden aufs Reissbrett brachte. Seit den 60er-Jahren habe die Entwicklung aber enorme Fortschritte gemacht, und auch bauphysikalisch seien solche Konzepte heutzutage völlig problemlos. Er glaubt sogar, dass die Kompaktfassade aus Kostengründen durchaus ein Revival feiern könnte. Eine hinterlüftete Fassade, so schätzt Walter Fisch, würde bei einer Überbauung wie dem Areal Stooss mit etwa 400 000 bis 500 000 Franken Mehrkosten zu Buche schlagen. Heizenergie bezieht die Siedlung von einer bereits bestehenden Zentrale der

Genossenschaft. In Spitzenzeiten wird die Gasheizung durch einen Ölkessel unterstützt. Einen Teil der Energie zur Warmwasseraufbereitung liefern die 150 Quadratmeter Solarzellen auf dem Flachdach.

Zwar ist die Umgebungsgestaltung im Areal Stooss noch nicht abgeschlossen. Trotzdem lässt sich einiges dazu sagen. Geprägt wird der Aussenraum durch eine überdachte Säulenhalle, die eine Erweiterung des rundum verglasten Gemeinschaftsraumes ist. Weitere Elemente sind

locker angeordnete Bäume und ein kleiner Spielplatz für die knapp 30 Kinder, die für Leben im Innenhof sorgen werden. Ursprünglich war geplant, den Hofbelag bis an die Fassade und somit an die Erdgeschosswohnungen zu führen. Die GBL setzte sich aber mit ihrer Meinung durch, dass auch den Bewohnern im Erdgeschoss ein gewisser privater Aussenraum geboten werden muss. Mit Betonelementen, die auch als Sitzbänke dienen, entsteht jetzt eine Gartensituation, ohne dass mit Zäunen der Hof

vom privaten Aussenraum getrennt wurde. Alle anderen Mieter geniessen die warmen Tage in den eingezogenen Loggien.

Fazit: Auf dem Areal Stooss bietet die GBL grosszügigen Wohnraum von hoher Qualität. Den Planern ist es gelungen, den Raum optimal zu nutzen. Gleichzeitig haben sie mit der offenen Hofgestaltung das bestehende Netz von Fussgängerverbindungen im Viertel weitergewoben und so dafür gesorgt, dass die Neubausiedlung von Anfang an im Gefüge eingebunden ist. ☺

Baudaten

Bauträger:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Zürich

Architektur:

Kuhn Fischer Partner Architekten AG, Zürich

Weitere Planer (Auswahl):

Freihofer & Partner AG, Zürich (Bauingenieur)
 Arnold Planung, Zürich (HLK)
 R+B Engineering AG, Zürich (Elektro)
 Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich (Bauphysik)
 Hager Landschaftsarchitektur AG, Zürich (Aussenraum)

Unternehmen (Auswahl):

Specogna AG (Baumeister)
 Fensterfabrik Albsrieden AG (Fenster)
 Forster Küchen (Küchen)
 Müller-Leuthold AG (Aufzüge)
 Lenzinger Söhne AG (Metallbauarbeiten)
 Gips- und Malergenossenschaft (Malerarbeiten)
 Nyffenegger Storenfabrik AG (Sonnenschutz)

Umfang:

55 Wohnungen (47 4½-Zimmer-Wohnungen, 8 3½-Zimmer-Wohnungen), 1 Arztpraxis, 1 Wohnung mit Büronutzung, Gemeinschaftsraum, 10 Hobbyräume, 1 Pflegewohnung

Mietzinsbeispiele:

3½-Zimmer-Wohnung (ca. 97 m²):
 1490–1880 CHF plus 140 CHF NK
 4½-Zimmer-Wohnung (101–114 m²)
 1860–2380 CHF plus 150 CHF NK
 4½-Zimmer-Maisonettewohnung (109–125 m²)
 2200–2580 CHF plus 150 CHF NK

Baukosten (BKP 1–5):

23,5 Mio. CHF total
 2971 CHF/m² HNF

Anzeige

Rostwasser? Nein danke!

Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mit der Druck-Vakuum-Technik spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter 041 920 35 20 oder www.neovac.ch

Oberriet • Grosswangen • Crissier • Dübendorf • Muri BE • Porza • Pratteln

IHR PARTNER
 FÜR GEBÄUDE- UND
 UMWELTTECHNIK **NeoVac**