

# Baugenossenschaft im Gut ersetzt einen Teil ihrer Stammsiedlung : eine gute Adresse

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 11: **Neubau**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-349021>

## **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.

Baugenossenschaft Im Gut ersetzt einen Teil ihrer Stammsiedlung

# EINE GUTE ADRESSE



Bilder: Mario Modena

Die Baugenossenschaft Im Gut hat einen Ersatzneubau erstellt, der grossstädtische Eleganz ins ehemalige Zürcher Arbeiterquartier bringt – zu überraschend moderaten Mietzinsen.

Von Rebecca Omoregie

Erstaunlicherweise benutzen die meisten Passanten nicht das Trottoir entlang der Gutstrasse in Zürich Wiedikon. Sie schlendern lieber den neuen Häusern der Baugenossenschaft Im Gut entlang. Mit den Vorbauten, die lauschige Eingangshöfe bilden und dem von einer Baumallee gesäumten Kiesweg ist hier ein regelrechter Boulevard entstanden, den die Nachbarschaft offenbar schätzt. Die Genossenschaft stört das nicht: Geschäftsführer Stefan Fricker freut sich, wenn so im Vorbeigehen Kontakte zu den Quartierbewohnern oder zu den Mietern in den älteren Genossenschaftsbauten auf der anderen Strassenseite entstehen.

**Gardemasse:** Die grossen und eleganten Baukörper des Ersatzneubaus bringen einen städtischen Massstab ins Gartenstadtquartier.

## Boulevard statt Gartenstadt

Boulevard – das klingt mondän und grossstädtisch. Genau das war die Idee des Architekturbüros Peter Märkli. «Als die Häuser in den 1940er-Jahren entstanden, war Wiedikon ein Dorf, weit entfernt vom Stadtzentrum», erklären Projektleiter Jakob Frischknecht und Fabiano Marchetta. «Mittlerweile steht das Quartier mitten in der Stadt. Wir wollten deshalb das Städtische auch in der Bauform bis hier hinauswachsen lassen.» Früher standen beidseits der Gutstrasse je acht Hauszeilen. Statt der vielen kleinen Einheiten, die nach dem Gartenstadtprinzip von Grünflächen durchwoben waren, setzten die Architekten zwei grosse, aber sehr elegante Baukörper auf die linke Strassenseite.

Gegen den besonnenen Üetliberghang hin gewannen sie so einen grosszügigen zusammenhängenden Aussenraum. Gerne hätten die Architekten die langen Riegel mit Gartenhal-



len durchbrochen, die als gedeckte Aufenthaltsplätze gedient und die Siedlung mit dem übrigen Quartier verbunden hätten. Doch der schlechte Baugrund machte ihnen einen Strich durch die Rechnung. Die Tiefgarage wie ursprünglich geplant ganz unter das Haus zu setzen, hätte teure Abstützungen erfordert. Die Genossenschaft beschloss deshalb, die Garage leicht versetzt hinter dem Haus in den Hang zu schieben. Auf ihrem Dach erhielten die Erdgeschosswohnungen Sitzplätze mit privaten Vorgärten. Eine Pergola bildet eine Begegnungszone und den Übergang zum halböffentlichen und öffentlichen Aussenraum. Wenn man nicht wüsste, dass er gleich an das Gut-Schulhaus und den Üetliberg grenzt: Der gepflegte Weg mit der roten Überdachung und den eingelassenen Betonsitzbänken könnte auch eine Strandpromenade irgendwo am Meer sein.

### Familienwohnungen statt Kleinsteinheiten

All dies überzeugte die Jury der Baugenossenschaft Im Gut. In einem Studienauftrag hatte sie im Jahr 2007 Vorschläge für eine familiengerechte Neuüberbauung gesucht. Denn die 142 Wohnungen links der Gutstrasse litten unter den bekannten Schwächen von kleinräumigen Bauten aus der Nachkriegszeit. Auf dieser Strassenseite sogar noch mehr als auf der anderen, war doch dieser Häuserzug damals der Kategorie «Sozialwohnungsbau I» zugeordnet und mit nochmals vier bis fünf Quadratmetern weniger ausgerüstet worden als die gegenüberliegenden Häuser. «Hätten wir in diesen Wohnungen eine Wand herausgerissen, hätten wir einfach statt kleine Dreizimmerwohnungen etwas grosszügigere Zweieinhalbzimmerwohnungen gehabt», erklärt Stefan Fricker. Doch Kleinwohnungen hatte die Genossenschaft schon genug, und die Mieterschaft war bereits überaltert.

Eigentlich wünschte sich der Vorstand, dass wieder vermehrt Familien einziehen. Auf den Vorschlag, die alten Häuser zu ersetzen, reagierten einige Genossenschaftsmitglieder allerdings entrüstet. «Es gab eine kleine, aber heftige Opposition», resümiert der Geschäftsführer. Doch als das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs vorgestellt wurde, stimmten ihm über 95 Prozent der Genossenschafter zu, und dem Kredit von sechzig Millionen dazu.

### Porsche zum VW-Preis

Die breite Zustimmung lag wohl nicht zuletzt an einem grossen Versprechen, das der Vorstand den Genossenschaftsmitgliedern machte: Die Neubauwohnungen sollten nach wie vor erschwinglich sein. Für die Architektenteams war dies im Wettbewerb eine, wie der Geschäftsführer heute schmunzelt, sportliche Aufgabe: «Wir wollten kostengünstigen Wohnungsbau – aber maximalen Wohnkomfort. Am liebsten also den Porsche zum VW-Preis!»

Mit seinen kompakten Baukörpern und der sparsamen Bewirtschaftung der Flächen schnitt das Projekt von Peter Märkli von allen Wettbewerbseingaben am besten ab. Ausserdem überzeugte es mit einer attraktiven Optik. Dabei ist die ungewöhnliche Fassadenstruktur nicht zuletzt dem Kostendruck und dem Baugesetz zu verdanken. So haben sich die eigentlich siebengeschossigen Gebäude gegen die Nachbarbauten hin mit drei Stockwerken zu begnügen. Dies führte zu einer interessanten Abstufung. Gegen die lärmbelastete Gutstrasse hin müssen die Räume ausserdem gemäss Schallschutz über Eck belüftet werden. Denn auf eine kontrollierte Lüftung wollte die Genossenschaft trotz angestrebtem Minergiestandard verzichten. Die betroffenen Zimmer sind deshalb wie Risaliten leicht nach vorne gerückt – und bilden nun ein Relief, das dem Baukörper Tiefe verleiht.



**1 Könnte auch irgendwo am Meer stehen: rot überdachte Pergola mit eingelassenen Betonsitzbänken.**

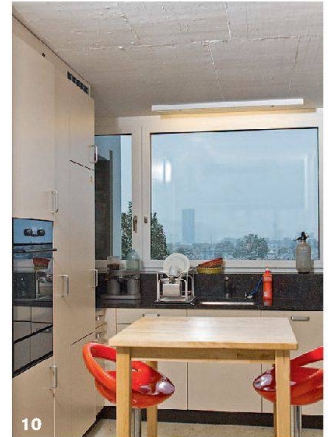
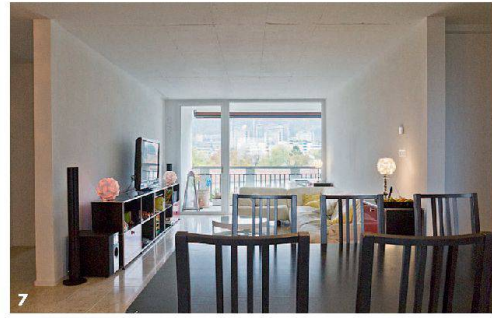
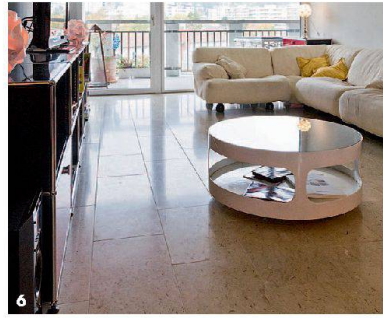
**2 Die schönen alten Bäume durften stehen bleiben – dafür wurde der äusserste Vorbau eigens etwas tiefer geplant.**

**3 Die über Eck belüfteten Räume bilden mit ihren Ausbuchtungen ein Relief, das der Fassade Tiefe verleiht.**

**4 Die Pergola ist Begegnungszone und Übergang zum öffentlichen Aussenraum.**







Ebenfalls aus Lärmschutzgründen setzten die Architekten schallisolierte Laubengänge vor die strassenseitigen Wohnungen. Budgetfreundlicher Nebeneffekt: So genügte ein Treppenhaus pro Haus. Sparen hiess es auch bei der Fassade: Das vorgeschlagene Zweischalenmauerwerk war der Genossenschaft zu teuer. Also beschloss sie, die aufwändige Fassade auf das Sockelgeschoss und die Loggien zu beschränken – überall dort, wo die Menschen Kontakt mit dem Mauerwerk haben. In den Obergeschossen geht der grobe Kieselverputz über in einen feineren Belag mit vertikaler Besenstrichstruktur. Auch auf der Üetlibergseite bilden die leicht vorstehenden Loggien minimale Vor- und Rücksprünge, die den langen Baukörper strukturieren. Und die beweisen, dass das Spiel mit den Proportionen nicht zu Unrecht Markenzeichen des Architekturbüros Märkli ist.

### Ringens um Kosten

2010 machte die Baugenossenschaft Im Gut sich daran, den ersten der beiden Baukörper zu erstellen. Sechzig Jahre waren vergangen, seit die Genossenschaft letztmals gebaut hatte. Um sicherzustellen, dass die Kosten nicht aus dem Ruder liefen, vertraute sie die Durchführung deshalb dem Totalunternehmer Implan an. «Für ein Projekt dieser Grössenordnung hatten wir weder die Fachkompetenz noch die Ressourcen», betont Geschäftsführer Stefan Fricker. Dem TU schnürte die Genossenschaft ein enges Korsett und verlangte zum Beispiel, dass bei den Vergaben lokale Unternehmen bevorzugt wurden. Viel Spielraum bestand also nicht mehr; dennoch begleitete das Projekt ein stetes Ringen um die Kosten.

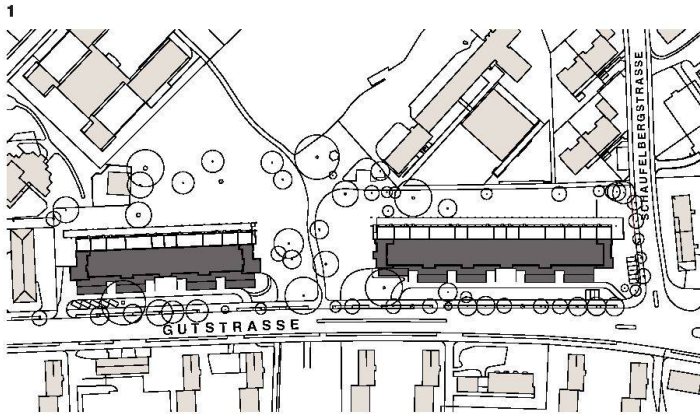
Viel zu diskutieren gaben etwa die Materialien. Im ursprünglichen Konzept war in den Wohnungen ein durchgehender Kalksteinboden vorgesehen, für den Hauseingangsbereich und die Treppenhäuser ein Kunststein. Doch der Muschelkalkstein ist nicht billig: Über eine Million Franken Mehrkosten hätte er verursacht. Und die Genossenschaft war skeptisch, ob dieser den Mietern nicht zu hart vorkäme. In den Schlafräumen wich man deshalb auf ein Massivholzparkett in Eiche aus. In den Badezimmern wählten die Architekten kleine Glasmosaiksteinchen für Boden, Wannensockel und als Spritzschutz. Ein Dreiklang aus natürlichen Materialien, in den nun aber die Kunststeinböden nicht mehr passten. Also wurden auch die Eingangshalle, Podeste und sogar die Stützen im Treppenhaus mit dem Naturstein ausgekleidet. Die Treppen sind aus Beton und haben zur Freude der Architekten von den vielen Schuhen, die in den ersten sechs Monaten darübergestiegen sind, schon eine richtig speckige Patina erhalten.

### Erstaunlich grosszügig

Den Mieterinnen und Mietern, die diesen Frühling in die 83 Wohnungen der ersten Etappe eingezogen sind, gefällt das Resultat offenbar. Nur auf die rohen Betondecken habe er gemischte Reaktionen erhalten, erinnert sich Stefan Fricker. Wäre der Beton nicht weiss gestrichen, hätte der Raum höher sein müssen, findet er. Das ist ein heikles Thema. Angesichts der bis zu sechzehn Meter tiefen Wohnungen schlugen die Architekten eine Raumhöhe von 2,75 Metern vor. Doch dies hätte auch die Kosten in die Höhe getrieben. Lieber die Mieten möglichst tief halten und sich mit zweieinhalb

- 5 Jede Wohnung verfügt über eine grosszügige Loggia gegen die sonnige Üetlibergseite.
- 6 In den Wohnräumen sind die Böden mit beige-muschalkalkstein belegt, in den Schlafräumen mit Eichenparkett.
- 7 Die Wohnungen werden von einem zentralen Wohn-Essraum aus erschlossen.
- 8 Die grossen Wohnungen verfügen über zwei Nasszellen. Die Bäder sind mit schillernden Glasmosaiksteinchen ausgekleidet.
- 9–10 Küche mit Aussicht: Insbesondere in den oberen Stockwerken reicht der Blick über die ganze Stadt.





**1** Früher bestimmten kleine Häuserzeilen beidseits der Strasse das Bild. Künftig stehen links der Gutstrasse zwei lange Baukörper. Das grössere Gebäude wurde diesen Frühling bezogen; die zweite Etappe ist im Bau.

**2** Kein Quadratmeter verschwendet: Die Wohnungen kommen ohne Verkehrsflächen aus und bieten Sichtbezug sowohl zum ruhigen Park auf der Üetlibergseite als auch zum Stadtraum.

Metern begnügen, fand die Genossenschaft. Dass die Wohnungen dennoch nicht niedrig wirken, liegt an einem optischen Trick: Die Türen sind raumhoch und haben keine Stürze.

Und obwohl sie für einen Neubau nicht riesig sind, scheinen auch die Wohnungen grosszügig. Denn sie verzichten fast gänzlich auf Verkehrsflächen wie Entrees und Korridore, sondern werden von einem zentralen Wohn-Ess-Raum aus erschlossen. Um möglichst vielen verschiedenen Wohnformen gerecht zu werden, sind die Viereinhalb- und Fünfstückerwohnungen mit einem grossen Bad und einer separaten Dusche ausgerüstet. Das Badezimmer ist ausserdem gross genug für einen Waschturm, den die Mieter auf eigene Kosten bestellen konnten. Was aber gar nicht unbedingt nötig ist, sind doch in den Vorbauten ebenerdige Waschalons eingerichtet.

### Nicht für Millionäre

Die neue Mieterschaft hat die Genossenschaft Im Gut sozusagen handverlesen. Vorrang hatten natürlich die Genossenschafter aus den Altbauten. In den Neubau gezügelt sind letztlich doch nur 14 Parteien. Manche der betagten Genossenschafter hätten auch die Gelegenheit für den Umzug ins Altersheim genutzt. Auf jeden Fall, betont der Geschäftsführer, habe man niemandem kündigen müssen. Für die übrigen Wohnungen erhielt die Genossenschaft 600 Bewerbungen – ganz ohne Werbung. Kein Wunder bei diesen Mietzinsen: Um 1800 Franken kostet die Viereinhalbzimmerwohnung inklusive Nebenkosten, sogar 14 Prozent weniger als zunächst angekündigt. Unter den Bewerbern wählte die Genossenschaft bewusst Familien mit Kindern verschiedenen Alters, für die kleineren Wohnungen auch ältere Paare aus. Neben den Belegungsvorschriften hätten auch die Einkommens- und Vermögensverhältnisse eine Rolle gespielt. «Natürlich möchten wir, dass die Genossenschafter den Mietzins bezah-



Pläne: Märkli Architekt

## BAUDATEN

### Bauträger:

Baugenossenschaft Im Gut, Zürich

### Architektur:

Märkli Architekt, Zürich

### Totalunternehmer:

Implenia Generalunternehmung AG

### Bauherrenvertretung:

Kummer Baumanagement GmbH

### Landschaftsarchitektur:

Nipkow Landschaftsarchitektur

### Unternehmen (Auswahl):

Sanitas Troesch AG (Kücheneinrichtungen)

Merker AG (Waschmaschinen/Trockner)

Otis AG (Liftanlagen)

Lunor G. Kull AG (Schutzraumbauteile)

Schenker Storen AG (Markisen)

### Umfang:

145 Wohnungen (bisher: 142 Wohnungen),

Tiefgarage mit 129 Plätzen

1. Etappe (83 Wohnungen):

Bezug Februar bis April 2012

2. Etappe (62 Wohnungen):

Bezug voraussichtlich Januar bis März 2014

### Baukosten (BKP 1–5):

60 Mio. CHF

4084 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (80 m<sup>2</sup>):

ab 1522 CHF plus 120 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (106 m<sup>2</sup>):

ab 1660 CHF plus 150 CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung (126,5 m<sup>2</sup>):

2021 CHF plus 170 CHF NK

len können», erklärt Stefan Fricker. «Aber Millionäre müssen nicht bei uns wohnen.»

Denn der Genossenschaft war es ein Anliegen, dass sich zwischen den Alt- und Neubauten diesseits und jenseits der Strasse keine Zweiklassengesellschaft bildet. Diese Befürchtung hat sich als unbegründet erwiesen: Dank den Boulevards funktioniert der Kontakt zwischen linker und rechter Strassenseite ja offenbar sehr gut. ■