

Gewobag setzt auf Arrondierungen : eine runde Sache

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390598>

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 setzt auf Arrondierungen

EINE RUNDE SACHE



Bilder: zvg.

Mit Zukäufen von angrenzenden Grundstücken können Genossenschaften ihre Siedlungen erweitern und verdichten. Der Gewobag etwa ist es gleich an mehreren Standorten gelungen, ihre Areale zu arrondieren und so Platz zu machen für grössere Neubauprojekte. Weshalb sich diese Strategie trotz hohen Landpreisen lohnt.

Von Rebecca Omoregie

In grossen Lettern prangte es auf dem Plakat vor dem hellblauen Haus: «Geschäftsräumlichkeiten zu vermieten». Die Gewerbeliengenschaft an der Langgrütstrasse steht in Sichtweite der Büros der Gewobag in Zürich Albisrieden. Genossenschaftspräsident Fredy Schär griff flugs zum Telefonhörer. Nicht, weil die Gewobag neue Büroräumlichkeiten suchte. Sondern weil das Geschäftshaus unmittelbar an die

Siedlung der Genossenschaft angrenzt. Fredy Schär lacht, wenn er sich an das Telefongespräch erinnert. Die zuständige Verwaltung habe gefragt, ob er etwas mieten wolle. «Nein, ich will kaufen», habe er geantwortet. Das sei unmöglich, meinte der Angestellte. «Aber ich sehe doch, dass Sie Vermietungsprobleme haben. Sprechen Sie einmal mit Ihrem Chef.» Fünf Minuten später habe ihn der Direktor angerufen und seine Preisvorstellungen kundgetan.

Bessere Ausnützung

Dann musste es schnell gehen. Der Präsident hielt Rücksprache mit Gewobag-Geschäftsleiter Lorenz Meng und trommelte den Vorstand zusammen. Zwei Tage später sagte er zu. Neben dem hellblauen Geschäftshaus konnte die Gewobag inzwischen zwei weitere Liegenschaften an der Fellenbergstrasse erwerben. Dank die-

Mit dem Zukauf von drei Gewerbeliegenschaften schafft die Gewobag an der Fellenbergstrasse in Zürich Albisrieden Platz für eine Neubausiedlung mit 74 Wohnungen, Siedlungslokal und Café.

sen Arrondierungskäufen gewinnt die Genossenschaft 3000 Quadratmeter Land hinzu – Land, das sie der Spekulation entzieht. Für einen pensionierten Professor, erzählt Lorenz Meng, sei dies ausschlaggebend gewesen. Er überliess der Genossenschaft sein Elternhaus – froh, die Liegenschaft in guten Händen zu wissen.

Die drei Gebäude sowie ein Altbau der Gewobag werden Platz machen für eine Neubausiedlung mit 74 Familienwohnungen. Zwar sind solche Zukäufe nicht ganz billig. Bis zu 4000 Franken pro Quadratmeter bezahlt die Genossenschaft in der Regel. Doch die Arrondierungskäufe lohnen sich, ist Geschäftsleiter Lorenz Meng überzeugt: «Weil die Grundstücke unmittelbar an unsere Siedlung angrenzen, profitieren wir vom Näherbaurecht und bei einer genügend grossen Parzelle vom Arealbonus.» Damit erreicht die Genossenschaft eine bessere Ausnutzungsziffer. Ausserdem nutzen die Neubauten die Infrastruktur der bestehenden Siedlung und profitieren von Synergien beim Unterhalt und der Bewirtschaftung.

Hausaufgaben machen

Bauland ist rar und teuer und eine Expansion für Baugenossenschaften dementsprechend schwierig. Arrondierungen sind für die Gewobag deshalb eine vielversprechende Wachstumsstrategie. Lieber zuerst die Hausaufgaben machen statt auf der grünen Wiese bauen, das war Fredy Schär bereits bei seinem Amtsantritt vor fünfzehn Jahren ein Anliegen. Doch als er damals die ersten Ersatzneubauten vorschlug, kam das gar nicht gut an: «Da hing ich an einem seidenen Fädli.» Inzwischen haben sich die Wogen geglättet. Die Genossenschaft hat mehrere Siedlungen durch Neubauten ersetzt und mit diesen Projekten das Vertrauen der Genossenschaftsmitglieder gewonnen. Ausserdem kündigt sie Ersatzprojekte heute frühzeitig an und teilt sie in verschiedene Etappen auf.

Bei den Arrondierungen fällt ein mieterverträgliches Vorgehen noch leichter. Schliesslich ist höchstens ein kleiner Teil der Mieterschaft von den Rückbauten tangiert. Dadurch, dass zusätzliche Neubauten erstellt werden, lassen sich die Betroffenen leicht unterbringen. Auch der Baulärm und -verkehr ist nur am Rande der Siedlung zu spüren. Mittlerweile haben es sich Lorenz Meng und Fredy Schär zum Sport gemacht, bei ihren Siedlungen die Fühler nach rechts und nach links auszustrecken.

Verhandlungsgeschick gefragt

In solchen Kaufverhandlungen braucht es viel Geschick und bisweilen auch ungewohnte Lösungen. In Zürich Altstetten etwa konnte die Genossenschaft neben ihrer Siedlung Malojaweg zwei Parzellen dazukaufen. Auf einer stand ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen, auf der anderen eine Garage mit zwei Wohnungen. Dem Garagisten half die Gewobag, sich im Welschland eine neue Existenz aufzubauen. Anstelle der beiden Liegenschaften erstellt die Genossenschaft nun zwei Baukörper mit insgesamt 27 kleineren Wohnungen. Davon wird die ganze Siedlung profitieren. Denn endlich bietet sich nun die Gelegenheit, die gefährliche Garagenzufahrt in eine Querstrasse zu verlegen.

Auch in Albisrieden, wo die Gewobag an der Fellenbergstrasse drei weitere Liegenschaften erwarb, musste sie lange verhandeln. Hier kann die Genossenschaft ihre Stammsiedlung nun mit einer weiteren Neuüberbauung mit 74 Wohnungen ergänzen. Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt von Gmür Geschwentner Architekten sieht zwei langgestreckte Baukörper sowie einen gestaffelten Winkelbau vor. Ausserdem plant die Genossenschaft ein Siedlungslokal für das Quartier. Für das Catering soll ein öffentliches Café sorgen, das die Genossenschaft selbst betreiben wird – eine Herzensangelegenheit von Fredy Schär, der als ehemaliger Geschäftsleiter der St.-Jakob-Bäckereien Erfahrungen in der Branche hat. ➔



Als Büros leerstanden, bot die Gewobag dem Eigentümer der Gewerbeliegenschaft an der Langgrütstrasse den Kauf an. Dadurch und dank zwei weiteren Zukäufen entsteht nun eine Siedlung mit 74 Wohnungen.

ALBISRIEDEN, LANGGRÜTSTRASSE



Projektumfang:

Ersatz von drei zugekauften Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie einer älteren Gewobag-Liegenschaft mit 14 Wohnungen durch drei Neubauten. 74 Wohnungen (2 ½ Zimmer, 3 ½ Zimmer), Tiefgarage

Architektur: asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG

Zeitplan: Baubeginn im Sommer 2014, Bezug voraussichtlich im Frühjahr 2016

ALTSTETTEN, SIEDLUNG MALOJAWEG



Projektumfang:

Ersatz einer Wohn- und einer Gewerbeliegenschaft durch zwei Neubauten (oben, grau) mit 27 Wohnungen, Verlegung Tiefgaragenausfahrt

Architektur:

Primobau AG

Zeitplan:

Im Bau, Bezug im Herbst 2013

ALBISRIEDEN, FELLENBERGSTRASSE



Projektumfang:

Ersatz von drei zugekauften Gewerbeliegenschaften durch zwei Neubauten. 74 Wohnungen, Siedlungslokal, Café, Coiffeursalon

Architektur:

Gmür Geschwentner Architekten AG

Bauleitung: Primobau AG

Zeitplan: Im Bau, Bezug Herbst 2014

Wohnungen statt Parkplätze

Manchmal gelingt eine Arrondierung gar ohne teure Zukäufe. Etwa, indem man die Autos unter der Erde verschwinden lässt. In der Siedlung Frankental in Zürich Höngg plant die Gewobag eine zweistöckige Tiefgarage. Die heutigen Garagenboxen – ein Relikt aus den Sechzigerjahren, als man samstags stolz das Auto auf Hochglanz polierte – machen Platz für drei neue Gebäude mit 94 Wohnungen. Nicht nur die Garagen müssen weichen, auch ein Strassenstück mit Pendlerparkplätzen konnte die Genossenschaft der Stadt Zürich abkaufen und aufheben. Damit wird die Siedlung autofrei und der Aussenraum zu einer Begegnungszone umgestaltet. Dass Wege zu Wohnraum werden ist kein Einzelfall: Auch die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg konnte im März der Stadt Zürich einige an ihre Siedlung angrenzende Strassenstücke abkaufen. Auf dem vergrösserten Areal wird sie nun 161 Neubauwohnungen erstellen.

Trotz Verhandlungsgeschick: Nicht immer erhält die Gewobag, was sie sich wünscht. In Schwamendingen etwa, wo die Genossenschaft ihre Siedlung an der Heerenwiesen ersetzen wird, hätte sie das Areal gerne mit zwei angrenzenden Liegenschaften vergrössert. Doch obwohl die Besitzer sich zunächst kooperativ zeigten, stimmten sie letztlich einem Verkauf nicht zu.

Rasch reagieren

Dennoch, findet Fredy Schär, müsse man solche Geschäfte auf jeden Fall versuchen: «Bestimmt haben viele Baugenossenschaften um ihre Siedlungen herum Grundstücke, die für eine Arrondierung in Frage kämen. Ich empfehle allen, bei einem Ersatzneubauprojekt zunächst die Umgebung abzuklären.» Und dann, betont der Präsident, heisse es aktiv auf die Besitzer zugehen und rasch reagieren. «Wenn eine Liegenschaft in der Zeitung ausgeschrieben ist, ist es meist schon zu spät.» In den Verhandlungen müsse man schnell entscheiden können. Die Genossenschaft hat deshalb ihre Statuten so angepasst, dass der Vorstand bis zu einer Höhe von zwölf Millionen Franken Grundstückkäufe oder Neubauprojekte beschliessen kann.

ANZEIGE

Wir organisieren Architekturwettbewerbe und Planerwahlverfahren für Wohnbaugenossenschaften

Zum Beispiel: Pro Familia Altdorf / GBZ 2 Zürich / Wogeno Zürich / Pro Churwalden / Brunnenhof Zürich / Stiftung Hadlaub Zürich. Wir sind bekannt für reelle Konditionen und sind vertraut mit den Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der genossenschaftlichen Organisation.

WohnBauBüro AG • Beratungen, Projektleitungen und Architektur
Uster/Zürich. Kontakt: Dieter Hanhart, Dipl. Architekt SIA/SWB
dieter.hanhart@wohnbaubuero.ch | www.wohnbaubuero.ch

WohnBauBüro



Dass die Gewobag auf Einkaufstour geht, ist natürlich in den Quartieren nicht unbemerkt geblieben. Die Reaktionen seien aber durchwegs positiv, erzählt Lorenz Meng. «Wir sind ja keine Immobilienhaie, die ganze Quartiere aufkaufen!» Und doch: Führt die zunehmende Verdichtung nicht zum Verlust von Grünräumen und alten Quartierstrukturen? Fredy Schär dementiert: «Im Gegenteil, auf die Aussenräume legen wir grossen Wert, verschönern sie mit Brunnen, Bächen oder sogar kleinen Seen. Und ausserdem gehen wir nie bis zur maximalen Ausnützung.» Der Grünraum sei zwar vielleicht verdichtet, gibt Lorenz Meng zu bedenken, dafür aber zusammenhängend gestaltet, so dass er für das ganze Quartier eine Aufwertung darstelle. «Wenn wir dagegen an drei einzelnen Liegenschaften vorbeigehen, sehen wir einfach drei Gartenzäune.»

Auch innerhalb der Genossenschaft hat sich in den vergangenen fünfzehn Jahren ein Wandel vollzogen. Als der Vorstand an der letzten Siedlungsversammlung das Projekt Langgrütstrasse vorstellte, stimmten die Genossenschaftsmitglieder mit null Gegenstimmen zu. Und da, gibt der gestandene Geschäftsmann Fredy Schär zu, habe er mit den Tränen kämpfen müssen. ■

HÖNGG, FRANKENTAL



Projektumfang:

Ersatz von Garagenboxen sowie eines Mehrfamilienhauses der Gewobag mit 18 Wohnungen durch drei Neubauten, Zukauf und Aufhebung der Konrad-Ilg-Strasse. 93 Wohnungen, zweistöckige Tiefgarage, unterirdische Velo-, Kinderwagen- und Bastelräume, Ateliers

Architektur:

Egli Rohr Partner AG

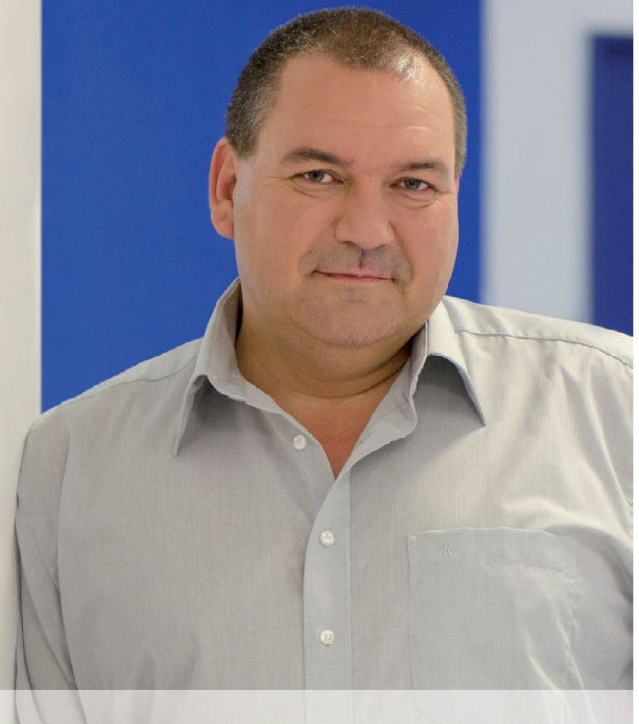
Zeitplan:

Im Bau, Bezug erste Etappe Ende 2014

ANZEIGE

«Die Softwarelösung ImmoTop
bietet alles, was die
Immobilienbranche braucht.»

André Häne Geschäftsführer
GOLDINGER Immobilien Treuhand – St. Gallen



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wwimmo.ch**

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St. Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wwimmo.ch