

# Nutzfläche verdoppelt

Autor(en): **Kopf, Elias**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842515>

## **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.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH) stellt Ersatzneubausiedlung fertig

# Nutzfläche verdoppelt



Bilder: Roger Frei

Die fünf neuen Häuser bieten 161 Wohnungen.

Die BSH-Siedlung «Wohnen im Stadtblick» ist mehr als ein Ersatzneubau. Durch die Überbauung einer überflüssigen Strasse gelang es, die Nutzfläche ohne Grünflächenverlust zu verdoppeln. Ein breiter Mietpreismix, der von subventionierten Alterswohnungen über günstige Familienwohnungen bis hin zu luxuriösen Attikaapartments reicht, sorgt für eine starke Durchmischung. Dank guter ÖV-Erschliessung ist die Stadtrandsiedlung auch für Nichtautofahrer attraktiv.

Von Elias Kopf

**F**ast ein Jahrzehnt ist es her: Am 28. Oktober 2008 beschloss die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH), einen grossen Architekturwettbewerb auszuschreiben. Die Aufgabe bestand darin, einen Ersatzneubau für die Siedlung am Schwarzenbachweg in Zürich Höngg zu entwerfen. Denn das «Siedlungsdorf» zwischen Frankentalerstrasse und Wildenweg mit 20 Häusern und 95 Wohnungen

aus den frühen Fünfzigerjahren genügte weder hinsichtlich Wohnqualität noch punkto Energieeffizienz modernen Anforderungen. Was seinerzeit als komfortables Zuhause für die einfache Mittelklasse gedacht war, liess sich angesichts der engen Grundrisse nur noch mit Mühe vermieten. Insbesondere junge Schweizer Paare hätten sich kaum noch für die Wohnungen interessiert, erklärt BSH-Geschäftsführer Franz





Im Kopfbau an der Tramendhaltestelle Frankental hat sich ein Supermarkt eingemietet.



Lack. «Und auch für viele Senioren war der Zugang zu den Wohnungen mangels Lift eher beschwerlich.»

Dass eine Sanierung nie ein Thema war, hat nicht nur mit der starken Demodierung zu tun, sondern auch damit, dass die Stadt Zürich einwilligte, den Schwarzenbachweg an die BSH abzutreten. Die knapp 100 Meter lange Sackgasse hatte die Hangsiedlung bisher in eine obere und eine unter Hälfte zerschnitten. Nun konnte die verkehrstechnisch überflüssige Strasse überbaut werden, was die Chance bot, zu verdichten, ohne Gartenfläche zu verlieren. Allerdings war die Aufhebung der Strasse mit

der Verpflichtung verbunden, entlang des oberen Rands der Siedlung einen öffentlichen Weg zu schaffen, um die Durchlässigkeit des Quartiers für Fussgänger, Schulkinder, Velos und Familien mit Kinderwagen sicherzustellen.

### Wohnungen für alle Segmente

Als Sieger aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Wohnen im Stadtblick» des Büros Steib & Geschwentner Architekten, Zürich, hervor. Es schöpft die Möglichkeiten zur räumlichen Neugestaltung geschickt aus, indem es anstelle des verzettelten Siedlungsdorfs fünf kompakte, urbane Wohnblocks mit 161 Wohn-



Situation der fünf Neubauten am Hang oberhalb des Frankentals.





Die Wohnungen bestehen durch die Vielfalt an Grundrissen.

einheiten setzt. Diese sind entlang der Falllinie des Geländes ausgerichtet und legen sich zum Teil quer über den ehemaligen Schwarzenbachweg. Die Baukörper bieten auf fünf Geschossen insgesamt 12 000 Quadratmeter Wohnfläche und 1900 Quadratmeter Gewerberäumlichkeiten – fast doppelt so viel wie die alte Siedlung. Das Dorfleben will die Genossenschaft allerdings weiter pflegen, wie Konrad Jäger, Vorstandspräsident der BSH, betont. Dieses Bekenntnis zum nachbarschaftlichen Miteinander spiegelt sich insbesondere im neuen Leitmotiv «BSH – ein Dorf in der Stadt». Im Dezember 2011 gaben die Genosschafterinnen und Genosschafter an einer ausserordentlichen Generalversammlung grünes Licht für einen Baukredit von 86 Millionen Franken. Grundsteinlegung war am 1. April 2014. HRS Real Estate AG wurde mit dem GU-Mandat beauftragt, was für den Bauherrn Sicherheit in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität schaffte.

Statt die ganze Siedlung zu räumen, wurde in zwei Etappen gebaut. «Die Staffelung ermöglichte es uns, der bestehenden Mieterschaft Ausweichwohnungen innerhalb der Siedlung anzubieten», erklärt Franz Lack. Ein Drittel der Bewohnerschaft habe von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Einige seien auch vorübergehend aus der Siedlung weggezogen und nach Abschluss der Bauarbeiten im Winter 2017 zurückgekehrt. Eine Gentrifizierung habe weitgehend vermieden werden können. Ein Grund ist neben den Ausweichwohnungen der spezielle Wohnungsmix, der eine breite Mietpreisspanne bietet. So gibt es neben subventionierten Al-

terswohnungen und typischen Familienwohnungen mit günstigen Mieten auch einige luxuriöse Attika- und Maisonettewohnungen in den Obergeschossen fürs gehobene Segment. Erstaunlicherweise bereitete vor allem die Besetzung der 35 subventionierten Wohnungen eher Mühe, während sich für die hochpreisigen Angebote zahlreiche Interessenten meldeten. Franz Lack: «Es ist in Zürich gar nicht so einfach, geeignete Personen zu finden, deren Einkommensverhältnisse die Kriterien für eine Subventionswohnung erfüllen.»

#### Aktive Neumieter

Die Wohnungen sind standardmässig mit Parkett ausgestattet, verfügen über offene Küchen,

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH), Zürich

##### Architektur:

Steib & Geschwentner Architekten, Zürich

##### Landschaftsarchitektur:

Albiez de Tomasi Architektur und Landschaft, Zürich

##### Generalunternehmung:

HRS Real Estate AG, Zürich

##### Unternehmen (Auswahl):

Anliker AG (Baumeister)  
Herzog Küchen AG (Küchen)  
Schindler AG (Aufzüge)

##### Umfang:

5 Gebäude, 161 Wohnungen (12 000 m<sup>2</sup>), Dienstleistungs- und Gewerberäume (1900 m<sup>2</sup>), 2 Gemeinschaftsräume, 1 Kindergarten mit Hort, 1 Krippe, 1 Tiefgarage (135 Einstellplätze)

##### Baukosten:

74 Mio. CHF total  
4765 CHF/m<sup>2</sup> HNF

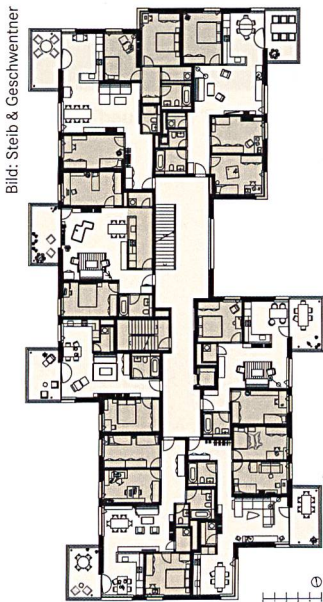
##### Mietzinsbeispiele (ohne NK):

3 ½-Zimmer-Geschosswohnung: 1185–1845 CHF  
4 ½-Zimmer-Geschosswohnung: 1710–1855 CHF  
4 ½-Zimmer-Attika: 2935 CHF





Im Kopfbau sind Maisonettewohnungen entstanden.



Grundriss eines Regelgeschosses.

ein Reduit, einen Balkon und sind mit Lift erschlossen. Es handelt sich um seniorentaugliche Wohnungen, die allerdings nicht vollständig rollstuhlgängig sind. So gibt es Schwellen an den Balkontüren und bei den Duschen. Für Wärme sorgen in der kalten Jahreszeit Bodenheizungen mit Erdsonden. Dank Komfortlüftung und sechsstufiger, individueller Regulierbarkeit der Heizung erfüllt die Siedlung den Minergiestandard. Zusätzlich zum individuellen Kellerabteil stehen der Mieterschaft im Untergeschoss Gemeinschaftswaschküchen zur Verfügung, doch ist die Installation privater Waschtürme in den Wohnungen erlaubt. Mittels Wasserzählern und einer personalisierten Wasserabrechnung sorgt die Administration dafür, dass die Wasserkosten fürs private Waschen nicht auf die Allgemeinheit überwältzt werden. Mit dieser Massnahme will man nicht nur Preisgerechtigkeit schaffen, sondern vor allem einen Anreiz für die Benutzung der Gemeinschaftswaschküchen geben – und damit auch soziale Kontakte fördern.

Zum Glück ist Vereinsamung kein Thema in der Siedlung. Denn gerade die Neuzuzüger engagieren sich in verschiedenen Kommissionen – zum Beispiel für Urban Gardening – und bilden damit ein starkes Rückgrat für das gemeinschaftliche Leben. Da die Wohnungen der ersten Bauetappe zudem bevorzugt an junge Paare vergeben wurden, erfreut sich die Siedlung eines wachsenden Kindersegens, was automatisch auch zu Kontakten zwischen den Erwachsenen führt. Für die jungen Familien ist in der neuen Siedlung gut gesorgt. So steht nebst einem Kindergarten mit Hort auch eine Kinderkrippe für die ganz Kleinen zur Verfügung. «Aktuell prüfen wir die Einrichtung eines zweiten Kindergartens, da wir noch Gewerberäumlichkeiten freistehen haben», erklärt Franz Lack. Eine solche Lösung würde auch

deshalb Sinn machen, weil der vom Zürcher Büro Albiez de Tomasi Architektur und Landschaft gestaltete Siedlungsaussenraum kinderfreundlich konzipiert ist und nebst einem grossen Spielplatz am östlichen Siedlungsrand über mehrere kleine Plätze mit Spielgerät oder Sandkästen zwischen den Häusern verfügt. Hinzu kommt eine geräumige Sitztreppe für Jugendliche und jung Gebliebene.

### Stadtrand und Verkehrsknotenpunkt

Der motorisierte Verkehr ist in die neu erstellte Tiefgarage mit 135 Einstellplätzen verbannt, die über direkte Zugänge zu den Wohnhäusern verfügt. Im Garagengeschoss sowie in den Erdgeschossen sind auch die Velokeller untergebracht. «Wir haben vorgängig eine Mobilitätsstudie gemacht und auch einen Mobility-Standplatz eingerichtet, doch nun zeigt sich, dass wir problemlos 20 Autoeinstellplätze mehr hätten bauen können», erklärt Franz Lack. Zum einen gebe es immer wieder Anfragen aus der Nachbarschaft, und auch der Kindergarten hätte gerne einige Plätze, zum anderen brauche auch die Coop-Filiale im Kopfgebäude der BSH-Siedlung an der Tramendhaltestelle Frankental etliche Tiefgaragenplätze für ihre Kundschaft.

Obwohl am Stadtrand gelegen, ist die Siedlung auch für Nichtautofahrer geeignet. Denn die Tramwendes Schleife ist ein lokaler ÖV-Knotenpunkt, von dem mehrere Buslinien nicht nur in Nachbargemeinden, sondern auch quer durch Zürich fahren. Zudem bestehen rund um die Haltestelle Infrastrukturen wie Kiosk, Cafés, ein Restaurant, eine Bäckerei und ein Fitnesszentrum. Damit bietet die Siedlung «Wohnen im Stadtblick» alle Vorzüge einer urbanen Lage, während bereits hundert Meter dahinter die offene Landschaft mit Feldern, Wäldern und einem Freibad beginnt. ■





1 Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich: Mattenhof, Zürich | 2 ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich: Entlisberg II-III, Zürich | 3 Genossenschaft Baufreunde, Zürich: Wohnen mit Familie, Arbon

## Bezahlbare Wohnqualität.

Wer für Genossenschaften baut, kann rechnen und liefert gute Qualität zu günstigen Preisen. Das haben wir bei mehr als zehn Bauprojekten mit über 1'700 Genossenschaftswohnungen in der ganzen Schweiz bewiesen.



**HRS Real Estate AG · HRS Renovation AG**

Areal- und Immobilienentwickler, General- und Totalunternehmer

Walzmühlestrasse 48 · CH-8501 Frauenfeld · Telefon +41 52 728 80 80

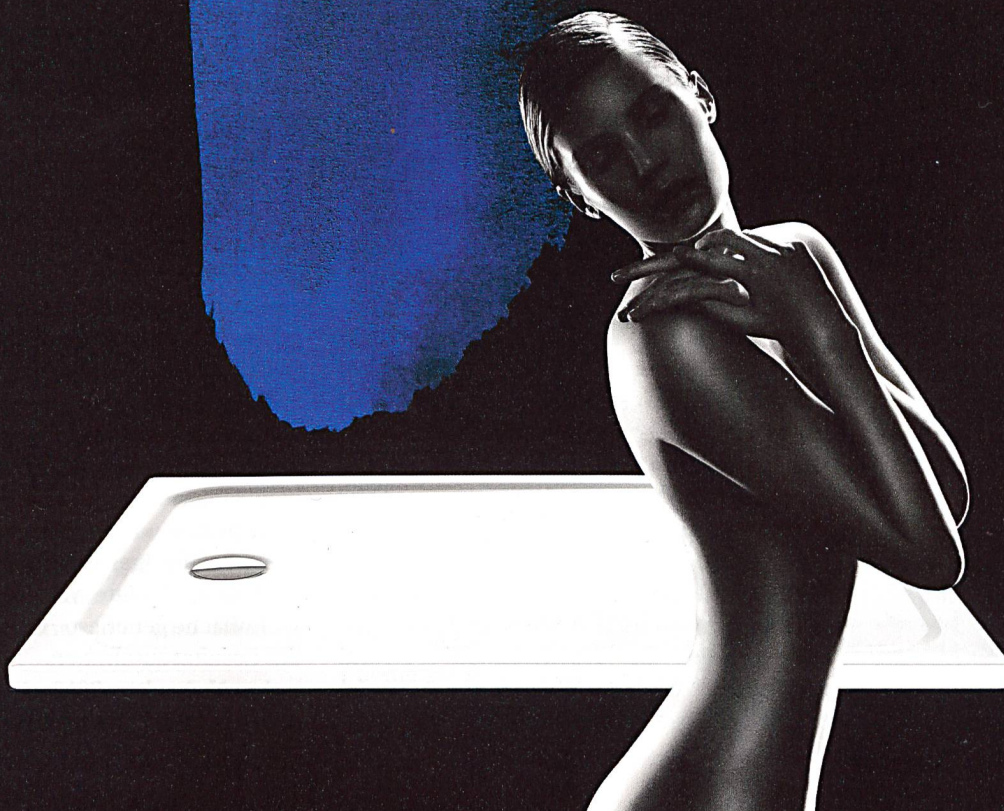
frauenfeld@hrs.ch · www.hrs.ch

BASEL · CHUR · DELÉMONT · FRIBOURG · GENÈVE · GIUBIASCO · GÜMLIGEN | BERN  
KRIENS | LUZERN · NEUCHÂTEL · ST.GALLEN · ST-SULPICE · VADUZ · ZÜRICH



100  
YEARS  
ICONIC  
BATHROOM  
SOLUTIONS

# KALDEWEI



Duschfläche CAYONPLAN

kaldewei.ch