

# Wachsen am Stadtrand

Autor(en): **Staub, Michael**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 4: **Neubau**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037271>

## **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.



Die neue BEP-Siedlung Manegg ist sehr kompakt gebaut. Durch die kammförmige Struktur des langen Gebäudes entstehen drei Innenhöfe und ganz unterschiedliche Wohnungsgrundrisse.

BEP erstellt Neubau mit 101 Wohnungen in Zürich Leimbach

# Wachsen am Stadtrand

Auf dem Manegg-Areal in Zürich Leimbach hat die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) ihre neue Siedlung Manegg erstellt. Auf die anspruchsvolle Lage der Parzelle wurde mit einer unkonventionellen Gestaltung reagiert, die Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten vereint.

Von Michael Staub

Wie viele Baugenossenschaften möchte auch die BEP wachsen, kann aber mit den Preisen im überhitzten Stadtzürcher Immobilienmarkt nur selten mithalten. Gemäss Vorgabe der Generalversammlung soll der Wohnungsbestand von derzeit 1700 Einheiten bis 2025 auf rund 2000 Wohnungen vergrössert werden. Mit der Expansion in Agglomerationsgemeinden respektive nach Winterthur hat die Genossenschaft ihre Stammlände im Letten- und Industriequartier bereits ergänzt. Nach wie vor sei das Wachstum aber auch mit hohen Geboten für Liegenschaften oder Grundstücke nur schwer umzusetzen, sagt Marc Bänziger, Leiter Bau bei der BEP: «Als sich beim Projekt Manegg die Möglichkeit ergab, uns als gemeinnütziger Wohnbauträger zu beteiligen, waren wir deshalb sofort dabei.» Gemeinsam mit dem Total-

unternehmer Steiner AG entwickelte die BEP auf dem Areal Manegg Mitte in Zürich Leimbach (siehe Box Seite 40) die Siedlung Manegg 1. Sie kaufte dafür der Steiner AG für 27,5 Millionen Franken ein 7250 Quadratmeter grosses Grundstück bei der Allmendstrasse ab. Im Kaufpreis enthalten war das Gebäude der früheren GDZ (Genossenschaftsdruckerei Zürich), das instandgesetzt wurde und nun von der BEP als Gewerbefläche vermietet wird.

## Mehr Vielfalt bieten

Ein wichtiges Ziel des Projektes war die gezielte Ergänzung des bestehenden Wohnungsmixes, wie Bänziger erläutert: «Wir haben sehr viele Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die oft nur von einer Einzelperson bewohnt werden. Deshalb wollten wir unbedingt mehr An-





In den hofseitigen Erdgeschossen sind halböffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen untergebracht, unter anderem ein genossenschafts-eigenes Bistro. Witterungsgeschützte Aussenbereiche bilden den Übergang zum Gesamtareal.

gebote mit 4 und 4 ½ Zimmern schaffen. Ebenso fehlten uns 1 ½- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen mit geringeren Flächen.» Mit der neuen Siedlung, die nicht weniger als 14 verschiedene Wohnungstypen umfasst, könne nun das Angebot diversifiziert, die soziale Durchmischung erhöht und der Flächenverbrauch über das gesamte Portfolio reduziert werden. Bei der Vermietung kam neben dem Reglement auch eine ausgeklügelte digitale Plattform zum Einsatz, um die gewünschte Vielfalt von Mieterinnen und Mietern weiter zu fördern. Obwohl die BEP explizit auch ältere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler wünschte, hat sich die Manegg 1 im Zug der Erstvermietung zu einem Hotspot für Familien und Singles entwickelt.

Bei der Finanzierung wählte die BEP den klassischen Weg mittels Bankkredit. Während

viele Wohnbaugenossenschaften mit General- respektive Totalunternehmen eher durchgezogene Erfahrungen machen, ist man bei der BEP zufrieden. «Eine gute Zusammenarbeit hängt nach unseren Erfahrungen viel mehr von den Menschen ab, die sich am Tisch gegenüber sitzen, als vom gewählten Modell. Wir hatten in allen Projektphasen tolle Gesprächspartner», sagt Bänziger. Auch das Budget konnte eingehalten werden.

### Schöne Schrägen

Die BEP-Siedlung liegt direkt an der befahrenen Allmendstrasse. Um trotz dieser Verkehrssituation und der hohen Nutzungsdichte eine überzeugende Lösung zu finden, lancierte die BEP gemeinsam mit dem Totalunternehmer einen Architekturwettbewerb. Neben den gemeinnützigen Wohnungen galt es, zusätzlich



Auf der Strassenseite bildet die Fassade einen über hundert Meter langen Riegel, der als Lärmschutz dient. Eine sorgfältige architektonische und farbliche Gestaltung gliedert das grosse Volumen geschickt.





Die Wohnungen bieten viel Stauraum und schöne Details wie Küchenarbeitsflächen in Naturstein, helle Linoleumböden und ein abgestimmtes Farbkonzept mit Keramikplatten im Bad.

150 Eigentumswohnungen auf dem hinteren, dem Fluss Sihl zugewandten Teil des Areals unterzubringen. Prämiert wurde das Projekt «Silberpappel» von Neff Neumann Architekten (Zürich). «Das BEP-Gebäude übernimmt für das ganze Areal eine wichtige Scharnierfunktion, denn es vermittelt zwischen der lärmigen Strasse und dem ruhigeren Arealinnern. Wir wollten beide Qualitäten angemessen zum Ausdruck bringen», erklärt Thomas Wölfel, zuständiger Projektleiter beim Architekturbüro. Das Gebäude, insgesamt über hundert Meter lang, markiert deshalb auf der Strassenseite eine starke Präsenz. Vordächer und Eingänge sind deutlich ausgebildet, vorspringende Balkone betonen den Wohncharakter, und das mit Keramikfliesen verkleidete Sockelgeschoss verstärkt den urbanen Charakter. Im Erdgeschoss sind strassenseitig Gewerbe- und öffentliche Nutzungen wie etwa eine Kita untergebracht, auf der Hofseite befinden sich hingegen halböffentliche sowie gemeinschaftliche Bereiche, darunter das genossenschaftseigene «Bistro Manegg.» Zwei Jokerzimmer sowie eine Gästewohnung, die auch an Externe vermietet wird, ergänzen das Raumangebot. Mit witterungsgeschützten Aussenbereichen entsteht

zudem ein organischer Übergang zwischen halbprivaten Begegnungsräumen und dem Gesamtareal.

Strassenseitig sind die Wohnzimmer platziert, auf der Hofseite die Schlafzimmer. Durch den kammförmigen Grundriss des Gebäudes entstehen drei Innenhöfe, was die Fassadenabwicklung im Vergleich zu einem rechteckigen

## Baudaten

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), Zürich

### Architektur:

Neff Neumann Architekten AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

### Entwicklerin und Totalunternehmerin:

Steiner AG, Zürich

### Umfang

101 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Bistro mit Loggia, 2 Jokerzimmer, 1 Gästewohnung, 1 Hobbyraum, öffentlicher Siedlungsplatz (geteilt mit

Nachbarschaft), Einstellhalle mit 75 Plätzen, 275 Veloabstellplätze, Hauswartraum

### Baukosten (BKP 1-5):

35,7 Mio. CHF (ohne Parkierung)  
3980 CHF / m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

2½-Zimmer-Wohnungen, 53–60 m<sup>2</sup>:  
1110–1400 CHF netto

3½-Zimmer-Wohnungen, 71–82 m<sup>2</sup>:  
1330–1660 CHF netto

4½-Zimmer-Wohnungen, 97–98 m<sup>2</sup>:  
1590–2080 CHF netto

5½-Zimmer-Wohnungen, 115–118 m<sup>2</sup>:  
1930–2520 CHF netto

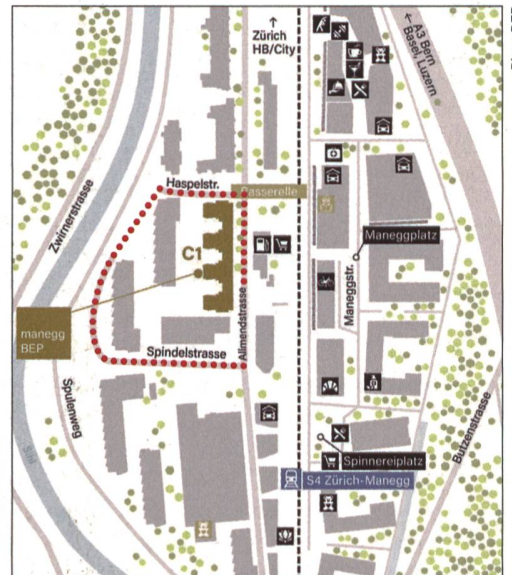




**Balkone mit Aussicht zum Siedlungsteil mit Eigentumswohnungen und Uetliberg (oben links) beziehungsweise zur Strassenseite (rechts). Letztere haben Aussenschränke.**



**In den Treppenhäusern setzen farbige Geländer Akzente.**



Plan: BEP

**Plan der Manegg. Links der Gleise liegt die BEP-Siedlung (umrandet, mit Steiner-Gebäuden und ehemaliger Druckerei), rechts der Gleise die Greencity.**

## Wolle, Papier, Wohnungen

In Zürich Leimbach befindet sich eines der grössten Entwicklungsgebiete Zürichs. Bereits weitgehend bebaut ist das Teilgebiet Greencity östlich der SZU-Gleise, wo neben zahlreichen Arbeitsplätzen und Dienstleistungsbetrieben auch rund 730 Wohnungen entstanden sind, 235 davon gemeinnützig. Auch das Manegg-Areal besitzt eine interessante Geschichte. In einem 1857 als Weizenlager erstellten Gebäude, damals das grösste im Kanton Zürich, befand sich ab 1875 die Spinnerei Wollishofen. Als Quelle für mechanische und später elektrische Kraft diente ein Fabrikkanal, der bis heute von der Sihl gespeist wird. 1904

wurde die Liegenschaft von der Papierfabrik an der Sihl gekauft, die hier eine zweite Produktionsstätte einrichtete. Neben der Fabrik wurde auch ein Landwirtschaftsbetrieb betrieben. Rund 60 Fabrikwohnungen wurden zudem an die Arbeiterschaft vermietet. In den 1960er-Jahren wurde das Werk Manegg deutlich erweitert und Ende der 1980er-Jahre nochmals modernisiert. Danach geriet die Sihl-Gruppe in finanzielle Schwierigkeiten. Nach verschiedenen erfolglosen Übernahmen und Sanierungsversuchen wurde die Produktion in der Manegg 2007 eingestellt. Im selben Jahr stellte der Stadtrat das Spinnereigebäude unter Schutz. *ms*

Grundriss deutlich erhöht. Der besondere Clou liegt nun in der Anordnung der Wohnungen: Die Blickrichtung verläuft nicht gerade auf die gegenüberliegenden Nachbarinnen und Nachbarn, sondern leicht schräg. «So schaffen wir anstelle der Konfrontation Über-Eck-Situationen, bei denen der Blick eher in die Ferne gerichtet ist und nicht zu den Nachbarn. Gemäss Rückmeldungen aus der Mieterschaft funktioniert dies gut», sagt Wölfel. Dank der Kammstruktur gelang es, für jede Wohnung eine Loggia respektive einen privaten Aussenraum auf der lärmabgewandten Seite zu schaffen.

### Massiv und hydroaktiv

Das Gebäude ist im Massivbau mit Wänden aus Beton respektive Mauerwerk errichtet. Auf eine mineralische Aussenwärmedämmung folgt eine hydroaktive Aussenhaut mit einem mineralischen Putz sowie einer Keimfarbe. Dank





diesem System musste die Fassade nicht mit Fungiziden oder Algiziden behandelt werden, bleibt länger ansehnlich und wird vom oft feuchten Klima im Sihltal weniger in Mitleidenschaft gezogen. Die neue Siedlung lehnt sich an den Standard Minergie-P-ECO an, der für einen besonders tiefen Energieverbrauch und eine bauökologische Bauweise steht, wurde aber nicht danach zertifiziert. Anstelle der klassischen kontrollierten Lüftung gibt es eine zentrale Abluft aus Küchen und Nasszellen, für die Nachströmung der Zuluft sorgen in die Decken eingelegte Aussenluftdurchlässe.

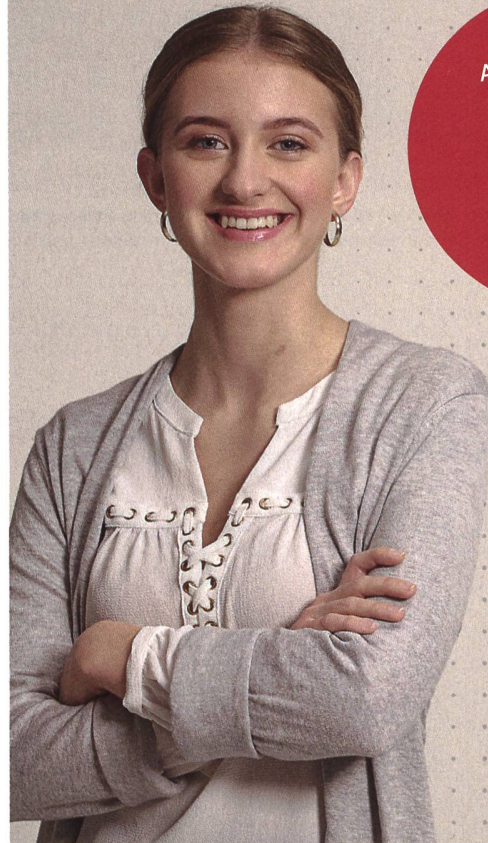
Statt mit einem Parkettboden, der im Küchenbereich nicht immer die beste Lösung ist, wurden die Wohnungen mit einem vollflächigen Linoleumboden ausgestattet. Das in Zusammenarbeit mit dem Hersteller entwickelte Produkt enthält Kakaoschalen, was mehr Struktur und Leben in die Oberfläche bringt. Mit einem zweistufigen Farbkonzept für Küchen sowie Bäder und Duschen erhalten die Innenräume zudem einen ansprechenden Akzent. Als Quelle für Raumwärme und Warmwasser dient das EWZ-Fernwärmenetz. Zudem hat die BEP schon Vorbereitungen für den späteren Einbau einer PV-Anlage auf dem Dach getroffen und 15 der insgesamt 75 Garagenplätze mit Ladestationen für Elektroautos ausgerüstet. Der Mieterschaft stehen ausserdem 275 Veloabstellplätze zur Verfügung.

### Schnell ausgebucht

Ungefähr zehn Prozent der Mieterinnen und Mieter in der Manegg 1 zogen aus anderen BEP-Siedlungen hierher. Einige weitere Wohnungen wurden aufgrund der Warteliste vergeben. «Auf dem Web waren die Wohnungen nur etwa ein Dutzend Tage ausgeschrieben. Danach hatten wir bereits 300 Bewerbungen auf dem Tisch. Jetzt freuen wir uns über die voll vermietete, belebte Siedlung», sagt Bänziger. ■

# Mehr als nur eine Immobiliensoftware●

Abalmmo – die Software für die Immobilienbewirtschaftung



Abacus Forum  
Abalmmo  
23.06.2022  
virtueller Event  
jetzt anmelden  
[abacus.ch/foren](https://abacus.ch/foren)

## Ihr Nutzen mit Abalmmo

Die Software Abalmmo ist eine Gesamtlösung für die Liegenschaftsbewirtschaftung. Dank moderner Software-Technologie können Sie jederzeit auf die Daten zugreifen und diese nutzen.

Abalmmo ist auf die Bedürfnisse von Liegenschaftsbewirtschaftenden der Schweiz ausgerichtet und deckt alle gesetzlichen Anforderungen des Mietrechts sowie auch der MWST ab.



Weitere Informationen finden Sie unter:  
[abacus.ch/abalmmo](https://abacus.ch/abalmmo)