

Genossenschaft Hofgarten ersetzt Reihenhäuser in Zürich Leimbach durch zeitgenössischen Bau

Zeitlos und zukunftsfähig

Am Stadtrand von Zürich hat die Genossenschaft Hofgarten eine Siedlung fertiggestellt, die trotz des strengen Kostenrahmens durch eine höchst anspruchsvolle Architektur und Materialisierung besticht. Innovative Grundrisse kennzeichnen die 57 Wohneinheiten, deren Palette von Klein- und Atelierwohnungen bis zu Maisonnetten und grossen Familienwohnungen reicht.

Mit ihrer Winkelform bildet die Siedlung Leimbach der Baugenossenschaft Hofgarten einen ruhigen Hof.





Blick auf den sihlseitigen Flügel.

Fotos: Hannes Henz

VON HANSJÖRG GADIENT ■ Die Ansprüche an den genossenschaftlichen Wohnungsbau sind heute generell sehr hoch. Trotz beschränkter Kosten sind hohe Anforderungen an die Gestaltung und an die Nachhaltigkeit schon fast zur Selbstverständlichkeit geworden. Das gilt auch – oder erst recht – an Standorten, die in der Mietergunst nicht an erster Stelle stehen.

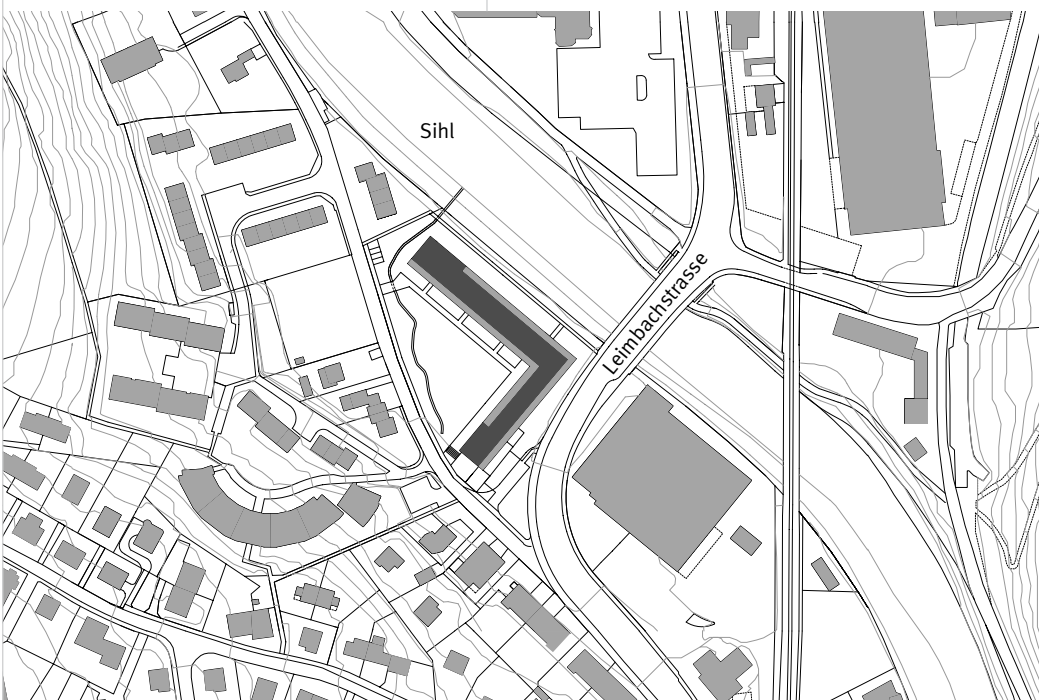
Die Genossenschaft Hofgarten war sich bewusst, dass auch ihr Grundstück im Quartier Leimbach am südlichen Stadtrand Richtung Sihltal nicht zu den gefragtesten Wohnlagen gehört. Daher gab die Genossenschaft den Architekten klare Vorgaben. Es mussten mindestens fünfzig neue Wohnungen entstehen, vorwiegend für Familien, und der Kostenrahmen musste zwingend eingehalten werden. Die Zürcher Architekten Yvonne Rudolf und Andreas Galli schufen mit ihrem siegreichen Wettbewerbsprojekt die Grundlage, um diesen Anforderungen zu genügen. Mit grossem gestalterischem Geschick und eiserner Kostendisziplin entwickelten sie einen höchst ansprechenden Bau, dessen solide Materialwahl verspricht, mit wenig Unterhalt in Würde zu altern.

LANGER ANLAUF. Auf dem rund 7000 Quadratmeter grossen Grundstück an der Sihl standen 24 kleine Reiheneinfamilienhäuser von 1930 und ein Ergänzungstrakt von 1963, deren klei-

ne Räume und die schlechte Bausubstanz nicht mehr zu sanieren waren. Das Anliegen des Vorstandes, einen Ersatzneubau zu erstellen, scheiterte trotzdem zweimal in der Generalversammlung, bevor eine Mehrheit der Mitglieder ein Einsehen hatte. Dabei wirkte sicher die allgemeine Tendenz Ersatzneubau als Vorbild. Um den Mietern den Umzug zu erleichtern, wurden nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen und der Neubau so früh wie möglich angekündigt. Keiner der ehemaligen Genossenschafter zog allerdings in den Neubau zurück, vermutlich weil sie

doch schon nach dem ersten Umzug einen passenden neuen Wohnort fanden.

Den Wettbewerb gewannen Galli & Rudolf Architekten AG vermutlich vor allem mit ihrer Situationslösung. Der Vergleich mit den anderen Projekteingaben zeigt, dass es ihnen gelungen ist, trotz der hohen Ausnutzung grosszügige Aussenräume zu schaffen und jeder Wohnung optimale Belichtungsverhältnisse und Blickbeziehungen zu geben. Das dreieckige Grundstück liegt landschaftlich sehr schön zwischen Üetliberg und Sihl eingespannt. Einziger Nachteil ist die lärmige Leim- ▶

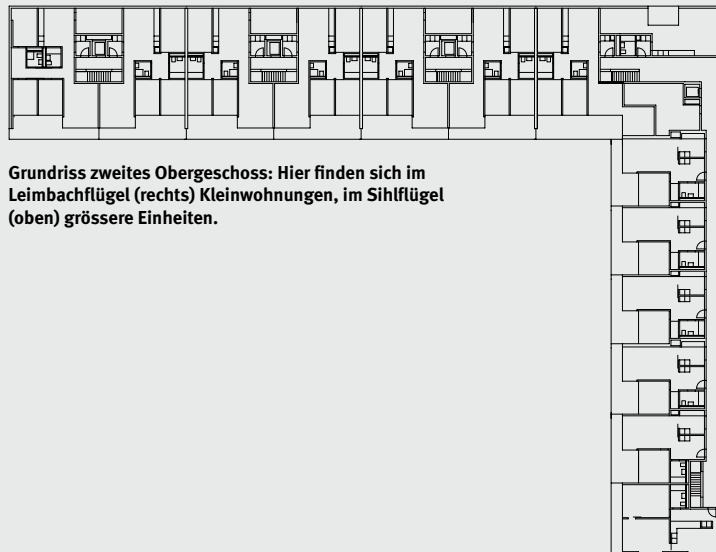


Ein Flügel der Siedlung erstreckt sich entlang der Sihl, der andere richtet sich gegen die Leimbachstrasse. Vom Innenhof eröffnet sich der Blick Richtung Üetlibergang.

bachstrasse, die es auf der Südostseite begrenzt und mit ihren Immissionen belastet.

GROSSZÜGIGE LÖSUNG. Ein fünfgeschossiger winkelförmiger Baukörper, der möglichst nahe an den Fluss und die Strasse gerückt ist, bildet einen lärmabgewandten Hof auf der Nordwestseite, auf den die Aussenräume und die meisten Schlaf- und Wohnzimmer der Wohnungen hin orientiert sind. Es entsteht ein grosszügiger Aussenraum, der den Blick in Richtung Waldhang offen lässt und sich mit den angrenzenden Parkflächen und Hausgärten zu einem grossen Freiraum verbindet. Auf dem Grundstück verlief unterirdisch der Maneggbach, der geöffnet und renaturiert wurde. Er begrenzt nun den Kinderspielplatz und fliesst wieder sichtbar in die Sihl. Gruppen von verschiedenen hochstämmigen Laubbäumen werden ihn beschatten, wenn sich die Kronen der jungen Bäume einmal geschlossen haben. Die Baumpflanzungen setzen sich in den Kinderspielplatz fort und bilden dort hainartige grüne Zimmer mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Im Hof verlaufen auch die inneren Erschliessungswege, die zu den Hauseingängen führen. In der Ecke der Bebauung ist im Erdgeschoss ein Durchgang frei gelassen worden, so dass die traditionelle diagonale Wegebeziehung durch das Grundstück erhalten bleibt und ein enger Kontakt zwischen Hof und Flussraum entsteht.

MODERNE FORMENSPRACHE. Ein Ziel der Architekten war, in jedem Sinn nachhaltig zu bauen. Dazu gehört eine Formensprache ohne modische Schnörkel, die auch nach langer Zeit noch gefallen kann. Auffallend ist die starke Betonung der Horizontalen; die Proportionen des Baukörpers und die durchlaufenden Brüstungsbänder unterstützen diesen Eindruck. An den Enden der beiden Flügel springt das Attikageschoss nicht zurück, so



Grundriss zweites Obergeschoss: Hier finden sich im Leimbachflügel (rechts) Kleinwohnungen, im Sihlflügel (oben) grössere Einheiten.

dass hier je eine Art Kopf entsteht, der die starke Bewegung bremst. Sowohl auf der Aussen- als auch auf der Innenseite sind die Fassaden in mehrere Tiefenschichten gegliedert, was ihnen eine räumliche Struktur mit reizvollen Vor- und Rücksprüngen gibt. Auf der Innenseite mäandriert die Fassade hinter den Brüstungsbändern vor und zurück und schafft so von der Tiefe einer Fensterläubung bis zur Loggia von 2,5 Metern mit ihrer Plastizität ein lebendiges Spiel von Licht und Schatten. Die Bewohner können diese Aussenräume unterschiedlich nutzen und nach Belieben Kontakt zum Nachbarn aufnehmen oder sich in die Loggia zurückziehen. Die aussen angebrachten Sonnensegel lassen sich stufenlos regulieren und können so aus der Loggia ein privates schattiges Zelt machen. Zusätzlich sind vor den Schlafzimmern Jalousien angebracht, so dass diese sich auch ohne Vorhänge verdunkeln lassen.

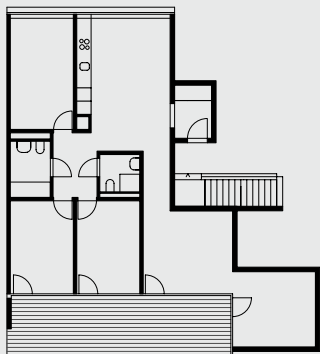
NACHHALTIGE MATERIALIEN. Eine «seriöse» und nachhaltige Materialwahl beim ganzen Bau sei den Architekten ein besonderes Anliegen gewesen, so Andreas Galli. Trotz des engen Kostenrahmens hätten sie sich deshalb vor allem für eine langlebige und unterhaltsarme Fassade eingesetzt. Was als Luxus erscheinen könnte, ist eine Investition in die Zukunft, eine Natursteinverkleidung und Holz-Metall-Fenster als Garantie für materielle und ästhetische Langlebigkeit. Die alterungsfähigen und edlen Materialien tragen wesentlich dazu bei. Die Fassade ist ganz mit einem regelmässig gemaserten und wenig porösen Travertin verkleidet. Zusammen mit dem in Anthrazit eloxierten Stahl und den satinierten Gläsern der Brüstungen entsteht ein farblich und formal ruhiger und eleganter Gesamteindruck. Gepflegte Details wie Türgriffe und Handläufe in Eichenholz betonen diese Atmosphäre und versprechen, auch nach langer



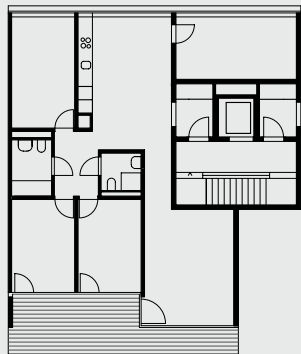
Die Wohnungen im Sihlflügel durchstossen die ganze Tiefe des Baukörpers und bieten damit viel Licht.



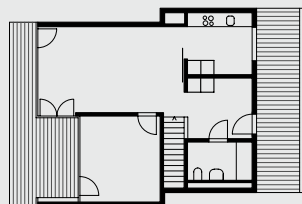
Teils raumhohe Türen und Eichenparkett kennzeichnen die Wohnräume.



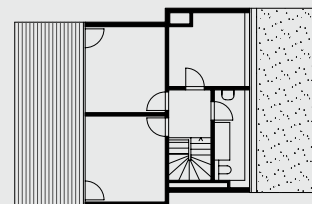
Sihlflügel:
Viereinhalbzimmerwohnung
mit Ecklösung.



Sihlflügel:
Fünfeinhalbzimmer-Normalwohnung.



Leimbachflügel:
Bei der Dreizimmer-Atelierwohnung
führt eine Treppe vom ersten
Obergeschoss zum dritten
Obergeschoss zum studio-
artigen Zimmer im Erdgeschoss.



Leimbachflügel:
Fünzimmer-Maisonnettwohnung.

Nutzung noch einen guten Eindruck zu machen.

Auch im Inneren bestimmen natürliche Materialien und eine zurückhaltende Farbgebung die Räume. Die Parkettböden aus matt versiegeltem Eichenholz nehmen das Thema natürlich gemasertes Materialien der Fassade auf. Weiss gestrichene, mit einem Variovlies tapezierte Wände sorgen für mehr Wohnlichkeit als ein Abrieb. Die teilweise raumhohen Türen sind hellgrau gestrichen und rhythmisieren so die Wände. Farbige Akzente setzen die Küchen, deren Kunstharzfronten im einen Flügel grün gestrichen und mit einer grünen Rückwand aus Glas kombiniert sind, im anderen grau mit einer roten Rückwand. Glaskeramikkochfelder, Einbaubackofen und grosse Kühlschränke mit separatem Gefriereteil entsprechen dem hohen heutigen Standard. In den Bädern sind die Fussböden mit rotbraunem Steinzeug belegt, die Wände teilweise

mit weiss glasiertem Irdengut gefliest. Eine Niedrigtemperatur-Bodenheizung macht störende Heizkörper überflüssig. Obschon der Bau mit seiner hochwertigen Isolation und der Holz-Pellets-Heizung dem Minergie-Standard entsprechen könnte, wurde auf eine Zertifizierung und die dafür erforderliche kontrollierte Lüftung verzichtet. Dies vor allem aus Kostengründen für Erstellung und Unterhalt.

OPTIMIERTE GRUNDRISE. Die Situation des winkelförmigen Baukörpers hat zu zwei unterschiedlichen Organisationen der beiden Flügel geführt. Der südöstliche, parallel zur lärmigen Leimbachstrasse gelegene wurde als Laubenganghaus mit Kleinwohnungen und Maisonnetten konzipiert, deren Wohn- und Schlafräume konsequent zum ruhigen Hof auf der Nordwestseite gelegen sind. Am Laubengang sind ein grosszügiges Entree, die Küche und das Bad angeordnet. Dieser für die Zwei-

zimmerwohnungen ideale Typ wird bei den Dreizimmerwohnungen im ersten Obergeschoss als kleine Maisonette modifiziert, wo eine einläufige Treppe abwärts in das dritte, studioartige Zimmer im Erdgeschoss führt. In den beiden obersten Geschossen führt eine gewendelte Treppe ins Attikageschoss, wo zwei zum Hof hin orientierte Schlafzimmer und ein kleineres, zur Strasse hin gelegenes Arbeitszimmer liegen.

Der parallel zur Sihl gelegene Flügel ist dagegen zweiseitig orientiert und nutzt die Gunst der Lage für einen die gesamte Tiefe des Baukörpers durchstossenden zentralen Wohn- und Essraum. Mit seiner imposanten Gesamtfläche und den diagonalen Blickbeziehungen entsteht hier eine überraschende räumliche Grosszügigkeit. Das ist vorteilhaft, weil die Individualzimmer mit zum Teil nur zwölf Quadratmetern eher klein sind. Die Zimmer grösser zu machen, hätte dazu geführt, dass



Die Küchen setzen einen farbigen Akzent.



Alle Wohnungen besitzen attraktive private Aussenräume gegen den Hof.



Starke Betonung der Horizontalen: Travertinfassade und durchlaufende Brüstungsbänder prägen die Fassaden.

der Baukörper eine Achse weniger aufgewiesen hätte und so die angestrebte Wirtschaftlichkeit gefährdet gewesen wäre. Die Grundrisse sind klug optimiert. Nirgends wird Fläche verschenkt. Die inneren Verkehrsflächen sind minimiert oder den Spiel- und Wohnzonen zugeschlagen und so nutzbar gemacht.

PROBLEMLOSE VERMIETUNG. Der Kostenrahmen wurde mit rund 3000 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche eingehalten, so dass die angestrebten Mietzinse für die 57 Wohnungen erreicht wurden. Zusammen mit der attraktiven Architektur trugen sie dazu bei, alle Wohnungen trotz der Belegungsrichtlinien und der Verpflichtung, Anteile zu erwerben, schnell und gut zu vermieten. Am meisten waren – wie so häufig im Raum Zürich – die Kleinwohnungen gefragt. Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 62 Quadratmetern kostet netto 1095 Franken, die 4½-Zimmer-Wohnung maximal 1870 Franken. Die Mieterschaft ist breit gestreut: Familien aus Leimbach zogen ein, aber auch solche, die aus weiter entfernten Quartieren näher an die Stadt ziehen wollten. Ein wichtiges Mietersegment sind Deutsche, die in Zürich Arbeit gefunden haben, und Mit-

arbeiter des in Leimbach neu angesiedelten Sitzes der Firma Google. Die Siedlung der Genossenschaft Hofgarten trägt wesentlich dazu bei, aus dem bisher wenig geschätzten Quartier Leimbach ein attraktives städtisches Wohnquartier zu machen. Darin folgt der Bau von Galli & Rudolf dem Beispiel von pool Architekten (Genossenschaften Freiblick und Zurlinden, siehe *wohnen* 1–2/2005), das vor drei Jahren noch etwas weiter hinten im Sihltal fertiggestellt wurde. Die beiden Projekte weisen interessante Parallelen auf. Sie geben sich nicht mit einer billigen Bauweise zufrieden, sondern investieren in hochwertige und langlebige Materialien, ohne die Kosten explodieren zu lassen. Sie schaffen grosszügige zentrale Wohn-Ess-Räume, die zweiseitig belichtet sind und keinen Quadratmeter an Erschliessungsflächen verschenken. Sie stellen Grossformen an den Grundstücksrand, welche die Aussenräume nicht zerstückeln, sondern weiträumige zusammenhängende Flächen mit hohem gestalterischem und funktionalem Wert schaffen. Und sie bedienen sich einer Formensprache, die verspricht, auch nach vielen Jahren und wechselnden gestalterischen Tendenzen ihre Gültigkeit zu behalten. ☞



So präsentiert sich der gesamte Baukörper auf der Hofseite vom Nachbargrundstück gesehen.

Baudaten

Bauträger:
Genossenschaft Hofgarten, Zürich

Architektur:
Galli & Rudolf Architekten AG, Zürich

Bauherrenvertretung:
WohnBauBüro AG, Brüttsellen

Weitere Planer (Auswahl):
B. Kocher Ingenieurbüro, Bülach (Bauingenieur)
Polke, Ziege, von Moos AG, Zürich (HLKS)
Hefti, Hess, Martignoni AG, Zürich (Elektro)
Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich (Bauphysik)
Andreas Tremp, Zürich (Landschaftsarchitektur)

Totalunternehmung:
Karl Steiner AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
GT Bau AG (Baumeisterarbeiten)
Robert Spleiss AG (Natursteinfassade)
4B Fenster AG (Fenster)
Fröhlich AG (Flachdach- und Spenglerarbeiten)
Movanorm AG (Küchen)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)
Lunor AG (Schutzraumbauteile)

Umfang:
57 Wohnungen, 3 Ateliers/Gewerberäume, Gemeinschaftsraum, Kindergarten, Hauswartbüro, 46 Parkplätze in Einstellhalle, 6 im Freien

Mietzinsbeispiele:
3½-Zimmer-Wohnung (80–96 m²):
1550–1600 CHF plus 145 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (98–111 m²):
1730–1870 CHF plus 155 CHF NK
5½-Zimmer-Wohnung (113–120 m²):
2065–2115 CHF plus 165 CHF NK

Baukosten (BKP 1–5):
17,6 Mio. CHF
2997 CHF/m² HNF