

Die Neubau-Strategien dreier Zürcher Baugenossenschaften

Gut und günstig

Viele Baugenossenschaften stehen vor der Herausforderung, ihre älteren Siedlungen durch Neubauten zu ersetzen. Dabei gilt es, die soziale Aufgabe der Genossenschaften, nämlich die Bereitstellung günstigen Wohnraums, nicht zu gefährden. In neue Dimensionen bezüglich Preisgünstigkeit und Standard kann jedoch nur vorstossen, wer die engen Grenzen der schrittweisen Erneuerung verlässt und auf eine expansive Strategie setzt.



Foto: wohnen

Neu bauen war früher mit viel grösseren Risiken verbunden als heute. Die Wohnungen in der Werkbund-siedlung Neubühl konnten sich in den Dreissigerjahren nur wenige leisten. Die Genossenschaft kämpfte jahrelang mit Leerständen und stand einmal gar vor dem Konkurs.

VON ANDREAS HOFER ■ Nachdem die ersten Mieter in den frühen Dreissigerjahren die Siedlung Neubühl in Wollishofen bezogen hatten, begann ein zehnjähriger Kampf um das Überleben der Genossenschaft. Die Wohnungen waren teuer. Nur wenige konnten sich während der Wirtschaftskrise die grosszügigen Vier- bis Sechszimmerhäuser leisten. Die noch ungewohnte moderne Bauweise hatte ihren Preis und die Banken verweigerten der vermeintlich kommunistischen Genossenschaft weitere Kredite. Selbst mit Mietzinssenkungen, dem Verzicht auf Anteil-scheinkapital, der Stundung von Mieten und der vergünstigten Vermietung von grossen Wohnungen, bei denen einzelne Zimmer von der Verwaltung zugesperrt waren, betrug der Leerstand über Jahre gegen zehn Prozent. Die Einladung für die Gläubigerversammlung, die den Konkurs der Genossenschaft beschliessen sollte, war bereits verschickt, als die Stadt Zürich mit dem Verzicht auf eine fällige Amortisation und die ZKB mit einem neuen Kredit das Neubühl in letzter Sekunde retteten.

GROSSER BEDARF AN GÜNSTIGEN WOHNUNGEN.

Das war 1937. Angesichts des heutigen tiefen Preisniveaus von Genossenschaftswohnungen haben viele vergessen, welchen Preis die Genosschafter in den Pionierzeiten für die Hoffnung auf eine unkündbare, der Spekulation entzogene Wohnung zu zahlen bereit waren. Nicht vergessen ist allerdings die Furcht vor den Risiken, die Neubauten mit sich bringen. Gemessen an einer seit fünfzig Jahren amortisierten kleinen Dreizimmerwohnung für deutlich unter tausend Franken pro Monat – und dies sind mittlerweile die meisten Wohnungen von Genossenschaften – sind

Neubauwohnungen teuer. Die Genossenschaften decken mit diesen sehr günstigen Wohnungen eine Nachfrage, die überraschend gross ist. Wenn wir annehmen, dass ein Haushalt für die Miete nicht mehr als ein Viertel des Einkommens ausgeben kann, sind in der Stadt Zürich 36 Prozent aller Haushalte auf Wohnungen angewiesen, die weniger als 1300 Franken pro Monat kosten. Weitere 29 Prozent können monatlich bis 1900 Franken bezahlen, und nur gut ein Drittel aller Haushalte verfügt über ein Einkommen von mehr als 90 000 Franken pro Jahr und kann sich eine noch teurere Wohnung leisten (alle Mietzinsangaben in diesem Artikel sind Bruttomietzins). Dem steht in der Stadt Zürich ein ausgetrockneter Wohnungsmarkt gegenüber, wo eine Vierzimmerwohnung durchschnittlich über 2200 Franken pro Monat kostet. Die Genossenschaften leisten mit ihrem Angebot an günstigen Wohnungen in den von chronischer Wohnungsknappheit geprägten Städten einen unschätzbaren Beitrag, der sich auch für das gesamte Gemeinwesen in tieferen Ausgaben für die Sozialleistungen auszahlt.

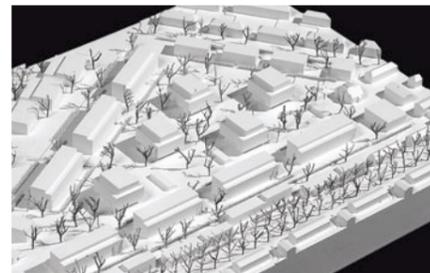
ERSATZNEUBAU AN SCHWIERIGER LAGE. Die Genossenschaft Hofgarten besitzt in Zürich Leimbach direkt an der Sihl bei der Maneggbrücke eine Siedlung mit 26 Reihenhäusern aus dem Jahr 1930. 1963 schuf der Abriss eines Ökonomiegebäudes Platz für den Bau eines Alterswohnhauses mit 16 Kleinwohnungen. Die enorme Zunahme des Strassenverkehrs, der direkt an den Vorgärten der Reiheneinfamilienhäuser vorbeibraust, eine schlechte Bausubstanz, die Enge der Häuschen und ein Mangel an grosszügigen Familienwohnungen liessen die Genossenschaft neben einer

umfassenden Sanierung auch Varianten für einen Ersatzneubau prüfen. Der Befund war eindeutig. Ein Neubau würde nicht nur doppelt so viel Wohnraum wie die bestehende Siedlung bieten, sondern auch eine wesentliche Steigerung der Wohnqualität an diesem schwierigen Standort erlauben. 2003 beschloss der Vorstand, ein Projekt für einen Neubau voranzutreiben. Er beauftragte das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, einen Projektwettbewerb auszuschreiben, den das Architekturbüro Galli & Rudolf gewann. An zwei Generalversammlungen stimmten die Genosschafter dem Projektierungskredit und dem Baukredit zu. Diesen Herbst soll mit dem Bau von 57 Wohnungen begonnen werden. Die Genossenschaft hat ihre anderen Siedlungen, die ebenfalls aus den Zwanziger- und Dreissigerjahren stammen, in den letzten Jahren umfassend renoviert. Nachdem sie seit vierzig Jahren nicht mehr neu gebaut hat, kann sie nun einen Fünftel ihrer Wohnungen durch zeitgemässe, grössere ersetzen.

Entlang der Leimbachstrasse sind im Erdgeschoss die weniger lärmempfindlichen und öffentlicheren Räume untergebracht: die Waschküchen, Atelier- und Veloräume, der Kindergarten und der Gemeinschaftsraum. Sie und die in den Obergeschossen liegenden Wohnungen nehmen die ganze Gebäudetiefe ein, sodass kein Zimmer ausschliesslich auf die Strasse orientiert ist. Im Flügel auf die Sihl erstrecken sich die mehrheitlich vier oder fünf Zimmer grossen Wohnungen ebenfalls durch die ganze Tiefe des Baukörpers. Gegen Südwesten haben sie über dreissig Quadratmeter grosse, teilweise als Loggien ausgebildete Terrassen, gegen Nordosten bieten sie den Ausblick auf den Fluss. Der Bau hat ein selbst-



Fotos: Galli & Rudolf Architekten



Fotos: Fischer und Visini Architekten



Die Baugenossenschaft Hofgarten ersetzt in Zürich Leimbach an lärmexponierter Lage Reihenhäuser aus den Dreissigerjahren. Die vom Büro Galli & Rudolf entworfenen 57 Wohnungen zeichnen sich durch eine geschickte Grundrissdisposition aus. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen kommt der Mietzins für eine Viereinhalbzimmerwohnung nur auf knapp 2000 Franken zu stehen.

(nicht mehr als 2800 Franken Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche) gerade noch einhält. Die 110 Quadratmeter grossen Viereinhalbzimmerwohnungen werden knapp 2000 Franken, die 117 Quadratmeter grossen Fünfeinhalbzimmerwohnungen 2200 Franken kosten. Diese Preise sind nicht subventioniert. Im Gegensatz zu privaten Investoren verzichtet die Genossenschaft allerdings darauf, das Land mit dem heutigen Wert einzusetzen und hält sich bei der Mietzinsberechnung an das Modell der Kostenmiete. Dieses senkt die Anfangsmieten leicht und führt vor allem mittelfristig zu sinkenden Mieten, während sich nichtgemeinnützige Wohnungen umgekehrt stetig verteuern.

Die beiden Massnahmen zusammen senken die Mieten im Neubau um rund 25 Prozent gegenüber einem Projekt eines privaten Investors. Trotzdem: Verglichen mit den verfügbaren Einkommen der Haushalte und den jetzigen Mieten in den Häusern, die abgebrochen werden, rutschen die neuen Wohnungen der Genossenschaft Hofgarten deutlich in ein höheres Preissegment. Obwohl im Verhältnis zum Markt immer noch günstig, sind es Wohnungen für den Mittelstand.

ZEIT UND SORGFALT ALS WICHTIGSTE PARAMETER.

Die Bedeutung der Genossenschaften als Anbieterinnen von günstigem Wohnraum und ihre grossen Bestände an kleinen, älteren Wohnungen aus den Zwanziger- bis Fünfzigerjahren führen in ein Dilemma. Wenn sie ihre Wohnungen mit Ersatzneubauten erneuern, zerstören sie den günstigsten verfügbaren Wohnraum, wenn sie dies nicht tun, entmischen sich die von den Genossenschaften geprägten Quartiere am Rand der Stadt immer stärker und die Kosten für den baulichen Unterhalt steigen. Die Suche nach Möglichkeiten, aus diesem Dilemma auszubrechen, hat die gesamte Genossenschaftsbewegung in den letzten Jahren intensiv beschäftigt. Gefunden wurden keine einfachen Lösungen, sondern sanfte Strategien, in denen Zeit und Sorgfalt eine grosse Rolle spielen.

Die Baugenossenschaft Brunnenhof setzt bei der Erneuerung ihrer 500 Wohnungen an der Wehntalerstrasse in Zürich Unterstrass auf ein etappiertes Vorgehen: Wenn dereinst die letzte Altwohnung verschwindet, werden die Neubauwohnungen der ersten Etappe bereits wieder im tiefen Mietpreissegment liegen. Das Projekt von Anne-Marie Fischer und Reto Visini Architekten stellt eine Neuinterpretation der Gartenstadt-Idee dar.

Zeit, weil die Entscheidungsprozesse in den Genossenschaften geplant und kommuniziert werden müssen. Es sind schliesslich die eigenen Mitglieder, die man von den Neubauvorhaben überzeugen muss. Zeit auch, weil sich Lösungen für interne Wechsel umso leichter finden lassen, als sich der Erneuerungsprozess über eine längere Phase erstreckt. Sorgfalt braucht es, um zwischen günstiger Miete

und der Qualität und Grösse der neuen Wohnungen abwägen zu können und um den Planungs- und Bauprozess so zu gestalten, dass die Ziele erreichbar sind. Sorgfalt ist auch unabdingbar, weil mit der Erneuerung der genossenschaftlich geprägten Quartiere ein Teil der städtischen Identität und Baukultur bedroht ist und sich Neubauten als gut gestaltete Ergänzungen neben den Altbauten bewähren müssen.

ETAPPENWEISE VORGEHEN. Die Genossenschaft Hofgarten zog früh ein externes Beratungsbüro bei, das die Kosten- und Qualitätsstandards mitdefinierte und dann in den durch die Stadt organisierten Wettbewerb einfliessen liess. Ebenfalls mit externer Projektbegleitung und einem Architekturwettbewerb sicherte die Genossenschaft Brunnenhof ihr Projekt ab, als es um den folgenschweren Entscheid ging, die in wenigen Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg gebaute Stammsiedlung an der Wehntalerstrasse am Rand von Zürich Unterstrass in Frage zu stellen. Fast 500 Wohnungen standen zur Disposition – bis auf kleinere, spätere Projekte im Agglomerationsgürtel von Zürich Nord der ganze Wohnungsbestand der Genossenschaft. Auch hier lieferte ein Wettbewerb Bilder für eine Zukunft, welche die bestehenden Qualitäten in etwas Neues überführen soll.

Auch hier geht es um massvolle Verdichtung, die nicht viel mehr, aber grössere Wohnungen auf der gleichen Grundstücksfläche unterbringt und bei der die Aussenräume zu einem identitätsstiftenden Element werden sollen. Dabei spielten die Kommunikation, die Etappierung und der Preis des neuen Angebots eine grosse Rolle, als es darum ging, die Genossenschafter von der gewählten Strategie zu überzeugen. Die erste Etappe ist bescheiden. 65 Wohnungen, knapp 15 Prozent der Siedlung, werden ersetzt. Eine Viereinhalbzimmerwohnung mit 100 Quadratmetern Fläche wird im Neubau unter 1800 Franken kosten.

Der Wille, die Kostendifferenz zwischen Alt- und Neubau möglichst klein zu halten, verhindert technologische Experimente und setzt den architektonischen Projekten enge Grenzen. Die Wohnungen sind hell, deutlich grösser als die bestehenden, haben einen Lift, grosszügige Terrassen und allen zeitgemässen Komfort. Die meisten sind für gehbehinderte Menschen geeignet. Sie kosten pro Quadratmeter nur rund 30 Prozent mehr als eine Wohnung im Altbau, sind wegen der grösseren Fläche jedoch doppelt so teuer. Wenn Kritiker behaupten, dass diese erste Etappe ein Schritt zu einer generellen Aufwertung des Wohnungsbestandes und der Verdrängung angestammter Haushalte mit kleinem Einkommen sei, kann man dem entgegen, dass in 15 Jahren, wenn die Siedlung frühestens gänzlich neu gebaut sein wird, die erste Etap-

pe bereits wieder in einem Preissegment liegen wird, das dann zum günstigsten gehört.

GÜNSTIG BAUEN DANK EXPANSIVER STRATEGIE.

In wirklich neue Dimensionen bezüglich Preisgünstigkeit und Standard können Genossenschaften nur vorstossen, wenn sie die engen Grenzen der schrittweisen Erneuerung verlassen. Siedlungen mit mehr als hundert Wohnungen, einfache Grundstückformen und eine kontinuierliche interne und externe Optimierung der Prozesse erlauben Preise und Qualitäten, die im Bestand nur in Glücksfällen möglich sind. Überdies haben solche Projekte den enormen Vorteil, dass sie nicht bestehenden Wohnraum ersetzen, sondern neuen schaffen. Neben einer kontinuierlichen Erneuerung und Zukäufen von bestehenden Siedlungen verfolgt die grösste Baugenossenschaft der Schweiz, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), in den letzten Jahren diese expansive Strategie.

Der im Jahre 2001 fertig gestellte Regina-Kägi-Hof mit 126 Wohneinheiten im Zentrum Zürich Nord war die erste so realisierte Siedlung. In Zürich Affoltern ist zurzeit die Siedlung Ruggächern mit gegen 280 Wohnungen im Bau und ebenfalls in Affoltern soll in den nächsten Monaten mit dem Bau der Siedlung Wolfswinkel mit 180 Wohnungen begonnen werden (vgl. *wohnen* 9/2004). In den Neubauten kostet eine 105 bis 1101 Quadratmeter grosse Viereinhalbzimmerwohnung um die 1700 Franken. Zudem entsprechen die beiden neueren Projekte dem Minergiestandard; beim Wolfswinkel erhöhen weitere ökologische Massnahmen den Anteil an erneuerbarer Energie für Heizung und Warmwasser auf 90 Prozent.

KLARE PREISVORGABEN. Laut ABZ-Präsident Peter Schmid werden die Gesamtkosten als Zielwert von allem Anfang an definiert. Der Quadratmeter Nutzfläche darf maximal 2700 Franken kosten und in diesem Preis muss der Minergiestandard enthalten sein. Diese ökonomische Rahmenbedingung ist Bestandteil



Fotos: Egli Rohr Partner



Beim Neubauprojekt Wolfswinkel in Zürich Affoltern (180 Wohnungen) definierte die ABZ die ökonomischen Vorgaben schon im Architekturwettbewerb. Das Projekt des Architekturbüros Egli Rohr Partner erfüllt den Minergiestandard, weitere Massnahmen (z.B. Solarstrom) tragen zur Nachhaltigkeit bei. Eine rationelle Bauweise mit einem tragenden Kern wird Betrieb und Unterhalt vereinfachen.

der Ausschreibung eines Studienauftrags, bei dem Projekte, welche die Vorgaben nicht erfüllen, ungeachtet ihrer sonstigen Qualitäten ausscheiden. Für die Überprüfung der Kostenlimiten zieht die ABZ bereits im Wettbewerb Generalunternehmungen bei. Zwischen diesen erfolgt dann eine Ausschreibung für die Realisierung. Die klaren Vorgaben und definierten Ziele führen zu Projekten, an denen in



Foto: zVg.

Die ABZ setzt neben Ersatzneubauten auf eine expansive Strategie: Auf dem ehemaligen Industrieareal Ruggächern in Zürich Affoltern erstellt sie derzeit eine Siedlung mit 300 Wohnungen. Trotz hoher Qualität (z.B. Minergiestandard) erzielt sie dank klarer Kostenvorgaben Mietzinse von rund 1700 Franken brutto für eine Viereinhalbzimmerwohnung. Das Projekt stammt vom Architekturbüro Baumschläger & Eberle.

der weiteren Planung nach der Baueingabe und bei der Realisierung so wenig wie möglich geändert werden muss. So eliminiert die ABZ eine weitere Quelle von Kostensteigerungen.

Entgegen von Gerüchten in der Genossenschaftszene subventioniert die ABZ ihre Neubauten nicht intern. Einzig Erleichterungen bei der Finanzierung und die Deckung der Projekt-

entwicklungskosten aus der laufenden Rechnung führen zu einer Senkung der Mieten um wenige Prozentpunkte. Der Rest ist effizientes Management und die bei Genossenschaften übliche Kostenmiete. Die Neubausiedlungen der ABZ erschliessen das genossenschaftliche Wohnen weiteren Schichten, die auf familiengerechten und günstigen Wohnraum angewiesen sind. Einige Wohnungen werden jeweils für spezielle Wohnbedürfnisse wie das Alterswohnen und für mietzinsschwache Familien zusätzlich mit staatlichen Hilfen subventioniert. Die Mieten in diesen Wohnungen erreichen das Niveau von günstigen Altbauten.

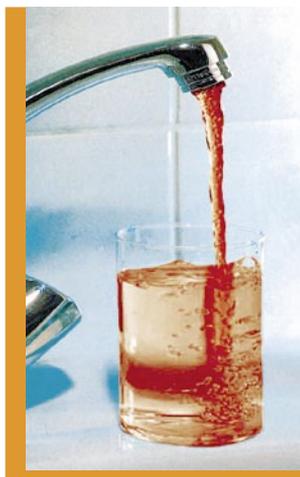
Die Neubauten der ABZ beweisen nicht nur, dass Genossenschaften ihr Wohnungsangebot sinnvoll ergänzen können, sondern mit tiefen Mietzinsen reduziert sich auch das Vermietungsrisiko bei den Grosssiedlungen mit Hunderten von Wohnungen. Die Genossenschaftsbewegung kann auf diese Weise ihre Rolle stärken und weitere Gebiete in der Stadt für den günstigen Wohnungsbau erschliessen. Innovative Konzepte, wie sie das Neubühl vor siebzig Jahren verwirklicht hat, sind heute günstiger und mit geringeren Risiken umsetzbar. 

Anzeigen



Walter Rieke AG – für Ihre Baukunst
Umbau, Renovation, Fassaden, Bauservice, Neubau, Abbruch

Walter Rieke AG Zürich Tel. 043 333 36 76 www.riek.ch



Rostwasser?

Sanieren

Günstig. Sauber. Schnell.

der Leitungen statt auswechseln - ohne Aufbrechen von Wänden und Böden. Und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient. ISO-Zertifiziert.

Lining Tech AG, 8807 Freienbach
Seestrasse 205
Tel. 044 787 51 51 | Fax 044 787 51 50
www.liningtech.ch



Lining Tech
Die Nr. 1
Zuverlässig seit 17 Jahren

