

Ersatzneubauten – das Beispiel Holunderhof

Sanieren oder neu bauen? Die Genossenschaft Röntgenhof hat sich bei der Siedlung Holunderhof für Ersatzbauten entschieden. Die Zahl der Wohnungen kann von 71 auf 96 erhöht werden. Die Genossenschaft investiert in das Projekt 39 Millionen Franken.

Ersatzneubauten bedingen eine langfristige Planung. Mit gutem Grund, wie Leiter Bau Roger Müller erklärt: «So wissen die Bewohnerinnen und Bewohner Jahre vor der Umsetzung Bescheid und können sich danach richten.» Und zum Beispiel den rechtzeitigen Bezug einer anderen Genossenschaftswohnung planen. Selbstverständlich haben sie auch das Vorrecht bei der Belegung der Ersatzneubauten. Etwa ein Viertel der vorherigen Bewohner nutzt dieses Privileg. In der Stadt Zürich ist die Wohnungsnachfrage ohnehin hoch, die günstigen Genossenschaftspreise steigern die Nachfrage zusätzlich.

Ein Drittel wird neu gebaut

In der langfristigen Planung stimmt die Genossenschaft die Bauvorhaben in den verschiedenen Siedlungen auf

einander ab. Wie auch beim Holunderhof werden die Siedlungen zunächst genau beurteilt und detailliert benotet. Darauf basiert dann die Entscheidung, ob man saniert oder einen Ersatzneubau errichtet. In etwa einem Drittel ihrer insgesamt 23 Siedlungen plant die Genossenschaft Ersatzneubauten. Fast die Hälfte soll saniert werden.

«In etwa einem Drittel ihrer insgesamt 23 Siedlungen plant die Genossenschaft Ersatzneubauten.»

Alte Bauten, kleine Grundrisse

Der Holunderhof steht für diese Philosophie der Genossenschaft Röntgenhof: Die Wohnungen im Holunder-

hof Zürich sind in die Jahre gekommen. Anno 1931 wurde die Genossenschaftssiedlung erstellt. Das Alter und die nicht mehr zeitgemässen Grundrisse waren die Hauptgründe, weshalb sich die Genossenschaft Röntgenhof für einen Ersatzneubau entschieden hat. Läuft alles nach Plan, sind die Wohnungen ab August 2018 bezugsbereit. Der Baustart war im August 2016.

Bessere Ausnutzung

Neben den geringeren Kosten und der höheren Wohnqualität war die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung ein Hauptkriterium für den Entscheid. Mit dem Neubau kann man die Siedlung nun um 25 Wohneinheiten vergrössern. Nach der Fertigstellung des Neubaus werden 96 Wohnungen mit einer grösseren Grundfläche zur Ver-



Die Innenhöfe und die städtische Grünfläche verschmelzen ineinander.

Visualisierungen zvg



Die konkave Rückseite des Gebäudes wirkt modern.

«Mit dem Neubau kann man die Siedlung nun um 25 Wohneinheiten vergrössern.»»

fügung stehen. Dazu kommt ein Kindergarten der Stadt, der schon zuvor im Holunderhof einquartiert war.

Mieten sind – und bleiben – günstig!

Im Fall Holunderhof gab man bereits in den 1990er-Jahren eine Zustandsanalyse in Auftrag. Diese zeigte, dass sich eine Sanierung nicht lohnen würde. 2006 kam eine Machbarkeitsstudie der Förderstelle des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum selben Schluss. Fünf Jahre später startete ein Projektwettbewerb, aus dem das Büro Schneider Studer Primas Architekten erfolgreich hervorging. Das wichtigste Kriterium in der Bewertung war, dass der Mietpreis der Wohnungen 200 Franken pro Quadratmeter im Jahr nicht übersteigt. Die Mieten werden somit fast halb so hoch sein, wie dies bei vergleichbaren Wohnungen von privaten Investoren der Fall sein würde.

Der Park in der Stadt

Ein grosse Hürde in der Planung waren die langen Verhandlungen mit der Stadt, die schliesslich in einem Landtausch mündeten. Erhalten blieb der nahtlose Übergang zum angrenzenden Park, was der Siedlung insgesamt einen speziellen Reiz verleiht. Die Innenhöfe und die städtische Grünfläche verschmelzen zu einer Einheit. Gerade Wände gibt es fast keine, während die Innenhöfe drei offene Ovale bilden, ist die Vorderfront ebenfalls leicht konkav. Das verleiht dem Bau eine einzigartige und moderne Optik. Die ganze Hinterseite ist zudem mit Holz verkleidet, an der Vorderseite, die an die Strasse grenzt, hat die Aussenwand eine passende städtische Optik.

«Das wichtigste Kriterium in der Bewertung war, dass der Mietpreis der Wohnungen 200 Franken pro Quadratmeter im Jahr nicht übersteigt.»»

Wenig Technik – aber mehr Platz

Das ganze Gebäude wurde nach dem Low-Tech-Ansatz gebaut. Das heisst, dass auf so viel Technik wie möglich verzichtet wurde. So wird das Bauen günstiger und es ergibt sich mehr Raum für andere Nutzungen. So fällt zum Beispiel der Heizraum weg, weil die Liegenschaft an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Ebenso wurde

«Das ganze Gebäude wurde nach dem Low-Tech-Ansatz gebaut.»»

auf eine kontrollierte Wohnungslüftung verzichtet und die künftigen Bewohner müssen ihre Sonnenstoren von Hand bedienen. Über eine tiefere Stromrechnung profitieren sie aber auch davon. Mit einer gut isolierten Gebäudehülle hat man die Energieeffizienz zusätzlich gesteigert. Der Bau verläuft soweit reibungslos und wird gar günstiger als budgetiert.

Timo Bachmann

Ersatzneubauten – das Beispiel wsgz

Jeder Bau ist irgendwann veraltet. Das musste auch die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz einsehen. Schliesslich konnte sie sich zu einem Ersatzneubau durchringen. Das 45 Millionen-Projekt ist in der Geschichte der 73-jährigen Genossenschaft eine Premiere.

Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz hat sich bei ihrer Siedlung in der Tannenrauchstrasse für einen Ersatzneubau entschieden. «Es war eine schwierige Entscheidung», sagt Geschäftsführerin Claudia Strässle. Noch nie zuvor habe die Genossenschaft einen Ersatzneubau realisiert.

«Hätten wir saniert, wäre das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnungen für die Mieter nicht mehr zumutbar gewesen.»



Die feingliedrige Glasfassade gibt dem Gebäude eine gewisse Leichtigkeit.

(Visualisierungen zvg)

Geplant war eine Sanierung

Als man im Jahr 2015 mit den Abklärungen begann, war eigentlich zunächst eine Sanierung geplant. Die Berechnungen zeigten aber, dass eine Sanierung nicht mehr rentabel zu machen wäre. Ausserdem entsprach der Grundriss nicht mehr den heutigen Anforderungen. «Hätten wir saniert, wäre das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnungen für die Mieter nicht mehr zumutbar gewesen», erklärt Strässle. Im Moment sieht man rundherum viele Ersatzneubauten, da die Bauten aus den 40er- und 50er-Jahren meist nicht mehr zeitgemäss sind.

«Es kann hart sein»

Schwierig war der Entscheid vor allem gegenüber den Genossenschaftlern. Einige leben seit über 50 Jahren hier. «Das ist natürlich hart, wenn man mitteilen muss, dass sie bis in vier Jahren ausgezogen sein müssen.» Natürlich haben die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner ein Vorrecht beim Bezug der Neubauten. Die Mieten werden aber auch um eini-

ges teurer sein, entsprechend dem gesteigerten Wohnkomfort. Auf eine gute und frühzeitige Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern hat die Genossenschaft grossen Wert gelegt. Die wsgz hat zwar über 1000 Wohnungen an 28 Standorten. «Aber wir sind dennoch nicht gross genug, um rechtzeitig andere Genossenschaftswohnungen anbieten zu können.»

Nur noch befristete Verträge

Ein Bau in Etappen stand auch zur Debatte und hätte die Mieterinnen und Mieter etwas entlasten können. Dies erwies sich baulich als undurchführbar. So müssen alle Bewohner der Siedlung auf den geplanten Baustart im Januar 2021 ausziehen. Die Genossenschaftler vom Tannenrauch werden bei ihrem Wohnungswechsel in andere Siedlungen bevorzugt und grosszügig behandelt. Damit die Wohnungen möglichst bis dahin bewohnt bleiben, werden aktuell nur noch befristete Verträge unterschrieben.

Nicht zuletzt könne man damit Hausbesetzungen vorbeugen. Ein guter Vertragspartner ist dabei die JUWO, die Wohnungen für Studierende vermittelt.

Planung bis 2030

Wenn man nicht zu viel parallel in Angriff nehmen will, braucht es eine langfristige Planung. Die wsgz plant langfristig bis ins Jahr 2030. Ob bald noch weitere Ersatzneubauten folgen werden, ist noch nicht entschieden. Aktuell ist man mit der detaillierten Planung des Ersatzneubaus beschäftigt. Aus einem Wettbewerb ging das Projekt Zelena der EM2N Architekten aus Zürich hervor. Wichtig war der Genossenschaft eine gute Durchmischung im Quartier. Dies will man mit einer grossen Wohnungsvielfalt erreichen. So wird es beispielsweise günstige 4-Zimmer-Wohnungen geben und etwas luxuriösere mit zwei Bädern. Ausserdem will man verdichten. Geplant sind 100 Wohnungen, 18 mehr als bisher auf der gleichen Fläche.



Der Wohn- und Aussenbereich besticht durch viel Licht.

Überzeugendes Siegerprojekt

In der Jury hatte auch eine Vertreterin des Amtes für Städtebau Zürich Einsitz. Damit wollte die wsgz gewährleisten, dass der Neubau den heterogenen Anforderungen der städtischen Nachbarschaft entspricht. Gerade angesichts der Verdichtung war es eine herausfordernde Aufgabe, gleichzeitig den Aussenraum möglichst gross-

zügig zu gestalten. Die eingereichten Projekte waren vielfältig und kreativ. Das Siegerprojekt überzeugte mit schlanken Gebäuden, viel Grünräumen und einer guten Einpassung in die Umgebung.

Zusätzliche Leichtigkeit erreicht das Projekt mit einer fein gegliederten Fassade, die hauptsächlich aus Glas besteht. Was die Wirtschaftlichkeit

betrifft, entspricht das Modell den hohen genossenschaftlichen Anforderungen.

Über die Preisgestaltung kann die wsgz im jetzigen Stadium noch keine Auskunft geben. Bis zum Baubeginn steht nun noch viel Planungsarbeit an. Der Baustart soll 2021 stattfinden, der Bezug wäre dann auf 2022 möglich.

Timo Bachmann



make it wonderful

— SWISSBAU 16. BIS 20.1.2018 —

**SWISS
BAU**

Wann haben Sie sich das letzte Mal einer Sache so hingeeben, dass die Welt um Sie herum stillstand? Erleben Sie dieses Gefühl des perfekten Zusammenspiels. Erleben Sie unsere Küchenwelten: Besuchen Sie uns am Stand F72, Halle 2.1

www.franke.ch

MAKE IT WONDERFUL

FRANKE