

Zeitschrift: Tec21
Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Band: 130 (2004)
Heft: 13: ZH, Neubau 4,5-Zimmer 1700.-

Artikel: "Im Idealfall eine Stadt in der Stadt"
Autor: Weidmann, Ruedi / Zimmermann, Markus
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-108376>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

«Im Idealfall eine Stadt in der Stadt»

Günstige Wohnungen sind Mangelware im Raum Zürich. Nun haben sich 29 gemeinnützige Bauträger zusammengetan: Die IG Neues Wohnen Zürich will Areale entwickeln, die für einzelne Baugenossenschaften zu gross sind. Quartiere mit bis zu 2000 Einwohnern sollen entstehen. Der gemeinnützige Wohnungsbau soll so seinen Marktanteil vergrössern, aber auch qualitativ weiterkommen. Bauen Genossenschaften künftig auch Läden und Büros? Verpasst sich die Bewegung einen Innovationsschub? Wer soll die Siedlungen entwerfen? Geschäftsführer Markus Zimmermann zu den Absichten und Vorstellungen der IG.

Die IG Neues Wohnen Zürich wurde von der Zürcher Sektion des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW), der Dachorganisation der Baugenossenschaften, ins Leben gerufen. Was waren die Motive für ihre Gründung? Gab es einen Auslöser?

Der gemeinnützige Wohnungsbau bildet einen enorm wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Raum Zürich. In der Zürcher Sektion des SVW ist man sich einig, dass die Genossenschaften aktiv bleiben wollen, damit dies auch künftig so bleibt. Nun gibt es im Raum Zürich nicht mehr viel potenzielles Bauland auf der grünen Wiese. Potenzial ist heute eher auf Industriebrachen vorhanden, in Entwicklungsgebieten, die umgenutzt werden müssen. Diese Standorte eignen sich oft durchaus zum Wohnen, sie haben aber meistens Nachteile: Verkehrsbelastungen, isolierte Lagen abseits bestehender Wohngebiete, fehlende Versorgungsmöglichkeiten. Auf solche Nachteile können wir reagieren, indem wir sie mit einer gewissen Grösse ausgleichen, mit Siedlungen von einigen hundert Wohnungen, für die mehrere Genossenschaften eine gemeinsame Trägerschaft bilden. Bei dieser Grösse kann eine Infrastruktur angeboten werden, die über den traditionellen Gemeinschaftsraum oder einen Hort hinaus geht und die Mankos solcher Standorte ausgleichen kann. Im Idealfall entsteht etwas wie eine Stadt in der Stadt.

Auslöser gab es mehrere: Die Stadt Zürich bot dem SVW ein Areal im Entwicklungsgebiet Leutschenbach in Zürich Nord an, doch die Genossenschaften winkten alle ab: Hier könne man doch nicht wohnen! Es gab kein Schulhaus, keine Läden usw. Deshalb begannen wir im Verband darüber nachzudenken, was es an solchen Orten braucht, damit eine gute Wohnadresse entstehen kann.

Ein weiterer Auslöser war, eine gewisse Aufbruchstimmung nutzen zu wollen, die gegenwärtig in der Genossenschaftsbewegung herrscht. Wir wollen weiterbauen! Den genossenschaftlichen Anteil an den Wohnungen mindestens halten, lieber noch steigern und zeigen, dass wir offen sind für Innovationen. Unsere Siedlungen sollen beachtet werden wegen der Grösse, der Nutzung, dem Bauprogramm und der Architektur. Die Siedlung «Kraftwerk1» in Zürich West hat es vorge-macht.¹ Daneben sind übrigens auch das Wohnprojekt «Karthago» an der Zentralstrasse sowie der «Regina-Kägi-Hof» und die Siedlung «Jasminweg» der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) Ansätze, die wir weiterspinnen wollen. Mit ihren verschieden weit gehenden Formen von kollektiv genutzten Dienstleistungen und Gemeinschaftseinrichtungen zeigen sie: Wohnen besteht nicht einfach aus soundso vielen Quadratmetern, sondern heisst zu Hause sein, auf eine bestimmte Art leben, zusammen leben.

Wie gross ist die IG Neues Wohnen? Wie viel Geld hat sie?

Im Moment sind 29 Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger mit zusammen 25 000 Wohnungen Mitglied, die kleinste hat fünf Wohnungen, die grösste über 4000. Die IG ist nur eine vom SVW für drei Jahre finanzierte Promotionsplattform. Sie sucht mögliche Areale, tritt mit den Besitzern in Kontakt und gibt den Anstoss zur Bildung von Trägerschaften aus den jeweils interessierten Genossenschaften – an diesem Punkt befinden wir uns gegenwärtig. Die Genossenschaften werden dann als Landkäufer und Bauherrschaften auftreten. Die Finanzlage der Genossenschaften ist so gut, dass sie sich Vorinvestitionen leisten können, etwa in eine sorgfältige Projektentwicklung, in Wettbewerbe. Vor allem aber erhalten sie problemlos günstige Kredite und Hypotheken dank ihrem grossen, gut gepflegten und meist weit unterdurchschnittlich belasteten Liegenschaftsbestand.

Auf welche Reaktionen stösst die Initiative?

Bei den Genossenschaften brauchte es teilweise etwas Überzeugungsarbeit. Ein paar warten immer noch ab. Aber wir sind gross genug, um loszulegen, und das Interesse steigt – auch bei den Banken, Generalunternehmen und auf dem Liegenschafts- und Immobilienmarkt. Wir bekommen Bauten und Areale angeboten, die sich nach dem üblichen Muster nicht mehr füllen lassen, etwa in Zürich West. An solchen Lagen, die nur für Dienstleistungen gedacht waren, können



1

Konzeptioneller Prototyp: Das «Kraftwerk 1» brachte einen aussergewöhnlichen Nutzungsmix auf eine Industriebrache. Architektur: Stücheli Architekten, Bünzli + Courvoisier, 2001, Hardturmstrasse 261-269 (Bilder: Lada Blazevic/Red.)

wir mit unserem Konzept ganz andere Qualitäten, Wohnen und gemischte Nutzungen, entwickeln. Das interessiert die Eigentümer, denn dafür gibt es eine Nachfrage. Sehr positiv war das Echo von den Gemeinden, die in unserem Konzept plötzlich neue Perspektiven für ihre sich leerenden Industriegebiete sehen und eine Möglichkeit, Quartiere aufzuwerten, in denen die soziale Mischung zu «kippen» droht. Einige Areale wurden uns von Gemeinden angetragen.

Wer wird in den neuen Siedlungen wohnen? Soll das soziale Spektrum breiter sein als in heutigen Genossenschaftssiedlungen?

Es gab schon immer ein breiteres Spektrum, als allgemein bekannt ist. Schon vor 50 Jahren gab es auch Genossenschaften, die für den Mittelstand bauten. Die Mehrzahl versuchte allerdings Wohnraum für bescheidene Haushalte bereitzustellen. Genau das wollen wir weiterhin tun. Ein Teil der Wohnungen darf allerdings durchaus einen etwas höheren Ausbaustandard aufweisen, einige Quadratmeter mehr haben oder ein zuschaltbares Atelier. Denn ein ganz wichtiges Ziel bei so grossen Siedlungen ist eine breite Durchmischung der Bewohnerschaft: vom Alter her, von der sozialen und kulturellen Herkunft und auch vom Einkommen her. Billig soll das Wohnen nicht sein, sondern preiswert. Die Genossenschaften bieten ja gewisse Standards und Qualitäten: baulich, energetisch, sozial – und in diesem Fall speziell auch architektonisch und städtebaulich. Denn wir gehen davon aus, dass man nicht einfach 400- oder 800-mal die gleiche Wohnung bauen kann, und betrachten es als grosse Herausforderung, eine hohe architektonische Qualität zu erreichen. Wir wollen architektonisch und städtebaulich etwas



2

Der «Regina-Kägi-Hof» der ABZ zeigt, dass «gross, günstig, gemeinschaftlich» funktioniert. Die neuen Grosssiedlungen sollen architektonisch einen Aufbruch bringen. Architektur: Theo Hotz, Peter Berger, 2001, Regina-Kägi-Hof 1-12

Spezielles schaffen. Da sollen sich die neuen Siedlungen abheben von der Eintönigkeit und der mangelnden Attraktivität gewisser bestehender Grossüberbauungen.

Sie haben bisher 19 Areale evaluiert. Wie gross sind diese Areale, und wo liegen sie?

Wir evaluieren Areale mit einem Potenzial von mehr als 200 Wohnungen. Die grössten haben Platz für etwa 700 Wohnungen. Bei etwa 2,5 Personen pro Wohnung können also Siedlungen mit etwa 500 bis 2000 Leuten entstehen. Ein Drittel der Areale liegt auf Stadtgebiet in Zürich Nord und Zürich West, zwei Drittel liegen in Nachbargemeinden im Limmattal und im Glatttal. Die meisten sind in Privatbesitz, bei einigen stockt die Entwicklung wegen fehlender Nachfrage, wegen Erbschaftsgeschichten oder durch Rekurse und blockierte Quartierplanverfahren. Konkreter darf ich leider erst werden, wenn in den nächsten Monaten erste Landkäufe beschlossen werden. Die Areale liegen alle nicht so, dass man denkt: «Hier möchte ich wohnen!». Aber für unser Vorhaben würde ich sie auch nicht als «schwierige Lagen» bezeichnen, mit Ausnahme vielleicht von solchen in Fluglärmbereichen. Es hat Areale darunter, die ein unglaubliches Potenzial haben – vor allem dann, wenn auch die Gemeinde an einer Aufwertung interessiert und zusätzlich in die Entwicklung des Gebiets zu investieren bereit ist.

Bauprogramme für bis zu 2000 Personen werden den Nutzungsmix und die Infrastruktur üblicher «Kolonien» sprengen. Werden Genossenschaften künftig auch Gewerberäume bauen? Umfassende Tagesstrukturen für Kinder? Wie viel Neues darf man von der neuen Grösse erwarten?

Das «Kraftwerk 1» hat für unser Konzept Prototypcharakter. Wir stellen uns eine Weiterentwicklung des «Kraftwerk 1» vor sowie von neueren ABZ-Siedlungen. Diese Siedlungen enthalten Infrastrukturen wie Kindergärten und Hort. Dienstleistungsräume wie Waschküchen sind nicht mehr im Keller versteckt, sondern bilden, vielleicht zusammen mit einer Bar, zentrale Treffpunkte. Es wird viel Wert darauf gelegt, dass der Alltag sozial und mit hoher Lebensqualität ablaufen kann.

Die nun angestrebte Grösse soll darüber hinaus erlauben, günstige Bedingungen zu schaffen für erwünschtes Gewerbe wie etwa ein Restaurant mit Saal. Auch bisher war Gewerberaum in den Siedlungen durchaus schon erwünscht, das Problem war jedoch die Vermarktung. Durch die neue Grössenordnung der Bauvorhaben werden wir Gewerbeflächen zu konkurrenzfähigen Preisen anbieten können. Ein wichtiges Anliegen ist uns dabei die Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf. Gewerbe ist aber auch erwünscht, um den Standort städtebaulich oder mit einer attraktiven Nutzungsmischung aufzuwerten. Ein Bürobau als Riegel gegen Lärm kann Teil des Konzepts sein. Die Trägerschaften, die wir für die einzelnen Areale bilden, werden deshalb offen sein für weitere Bauträger mit speziellem Interesse am Gewerbebereich oder etwa für einen Lebensmittelverteiler.

«Kraftwerk 1» hat die Erfahrung gemacht, dass es sehr viel Aufwand bedeutet, Gewerbe zu finden, das funktional und sozial zur Siedlung passt und dort auch überleben kann.

Das stimmt. Aber «Kraftwerk 1» war ein Pilotprojekt. Da waren zwar Profis dabei, aber man hat dort vieles zum ersten Mal gemacht und musste deshalb lange diskutieren, was für Funktionen überhaupt in der Siedlung sein sollten. Das kann heute schneller gehen und darf auch etwas weniger basisdemokratisch entschieden werden. Die Grösse der Projekte und die aus mehreren Genossenschaften zusammengesetzten Trägerschaften brauchen schlankere Entscheidungsstrukturen.

So grosse Siedlungen verändern auch ihre Umgebung, und sie brauchen öffentliche Infrastruktur. Die IG wird deshalb eng mit den Gemeinden zusammenarbeiten müssen. Kann man sich eine neue Rollenteilung vorstellen? Werden Genossenschaften Schulhäuser bauen? Was können Sie zur Ortsentwicklung beitragen?

Ich glaube nicht, dass wir selber etwas auslösen können. Aber wenn eine Gemeinde einen Entwicklungsbedarf selber schon entdeckt hat und begleitende Massnahmen im Bereich Infrastruktur oder auch Verkehrsführung von sich aus anschiebt, dann sehe ich gute Chancen. Wir können nicht allein ein funktionierendes Quartier samt Schulhaus und Bushaltestellen aufbauen. Das muss Hand in Hand mit der Gemeinde gehen. Unsere Kernkompetenz ist der Wohnungsbau. Wir haben uns bewusst auf Areale konzentriert, die schon mit öffentlichen Verkehrslinien erschlossen sind, weil deren Ausbau so schwerfällig ist. Aber wir sind offen für unkonventionelle Lösungen, je nach Projekt und Partner.

Welche Art von Trägerschaft für die Projekte zeichnet sich ab? Werden die Areale aufgeteilt oder von einer gemeinsamen Trägerschaft als Ganzes geplant?

Das ist noch offen und wird von den jeweils Beteiligten abhängen. Es gibt unterschiedliche Modelle. Eine gemeinsame Trägerschaft für ein ganzes Areal ist nicht ausgeschlossen, aber aus vielen Gründen – Fragen der Haftung, der Risikoverteilung, der Bewirtschaftung – schwierig. Eher wird eine gemeinsame Trägerschaft die gemeinsame Infrastruktur bauen, während einzelne Genossenschaften einzelne Baulose übernehmen. Was auf jeden Fall gemeinsam gemacht werden muss ist die Projektentwicklung.

Damit sind wir bei den Planungsverfahren. Wer soll die neuen Siedlungen entwerfen? Und was versteht die IG Neues Wohnen unter hochwertiger Architektur, die sie laut Konzept anstrebt?

Ich wünsche mir auch architektonisch einen Aufbruch. Mir kommt die Werkbund-Siedlung «Neubühl» in Zürich in den Sinn: Da haben in den 1930er-Jahren mehrere Architekten zusammen eine innovative Siedlung von so hoher Qualität gebaut, dass man heute noch hingehht, um sie anzuschauen.

Die Siedlungen sollen sich deutlich von bisher Gebautem unterscheiden. Sie sollen architektonisch ausloten, was genossenschaftliches Wohnen heute und morgen sein kann. Bewährtes wiederholen reicht da nicht. Die Projektentwicklung soll deshalb sehr sorgfältig und mit ausreichend Zeit über mehrstufige Wettbewerbe geschehen. Es geht um eigentliche Quartiere, da braucht es zuerst einen städtebaulichen Wettbewerb für einen Masterplan und danach weitere Konkurrenzverfahren für die einzelnen Bauprojekte. Die Wettbewerbe sollen für junge Büros zugänglich sein und könnten auch mal international ausgeschrieben werden. Die Architekturbüros werden zusammenarbeiten müssen. Denn ein zusammenhangsloses Nebeneinander von Einzelwürfen ist ebenso undenkbar, wie dass ein einzelnes Büro alle Häuser einer Siedlung baut. Es braucht einen Gesamtplan, der dem Quartier eine Form gibt, den öffentlichen Raum strukturiert und Nutzungen verteilt.

Wann wird der erste Wettbewerb ausgeschrieben?

Wenn alles so gut weiterläuft, kann man 2005 mit ersten Projektentwicklungen rechnen. Allerdings nicht auf zehn Arealen gleichzeitig. In drei Jahren auf zwei Arealen erste Etappen im Bau zu haben, das ist realistisch – und wäre ein Erfolg!

Markus Zimmermann ist Architekt, Geschäftsführer der IG Neues Wohnen Zürich und Projektleiter der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, einer gemeinsamen Dienstleistung der Stadt Zürich und der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

IG Neues Wohnen Zürich, c/o Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, Regensbergstr. 213, 8050 Zürich, 01 462 06 79, nwz@svw-zh.ch, www.nwz.ch

Anmerkung

1 Zum «Kraftwerk 1» vgl. tec21 42/2001.