

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 5

Artikel: Lehrblätz und Glücksfall : Gewobag erstellt in Zürich Altstetten und Albisrieden drei Ersatzneubauten
Autor: Omoregie, Rebecca
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-170344>

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: 26.11.2024

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

Gewobag erstellt in Zürich Altstetten und Albisrieden drei Ersatzneubauten

Lehrblätz und Glücksfall



Fotos: S+K Werbe fotografie AG

Für die Gewobag war es schon lange klar, dass sie ihre 60-jährige Siedlung am Malojaweg durch zeitgemässe Neubauten ersetzen wollte. Bis es soweit war, musste die Genossenschaft aber einige Hürden nehmen. Zum Beispiel vorab zwei andere Ersatzbauten erstellen.

Wo früher kleinräumige Altbauten standen, locken nun grosszügige Neubauwohnungen an attraktiver Lage.

Von Rebecca Omoregie

Fast wie ein Krimi liest sich die Geschichte der Siedlung Malojaweg in Zürich Altstetten. Die imposanten Backsteinhäuser, umgeben von blühenden Obstbäumen und einem Brunnen aus Bergeller Stein mit der Inschrift «carpe diem», lassen davon nichts ahnen. Die Bewohner sind glücklich, an zentraler und doch idyllischer Lage eine grosszügige Neubauwohnung mit Riesenterrasse gefunden zu haben. «Die Leute wunderten sich, dass es in Zürich solche Wohnungen zu solchen Preisen gibt», erinnert

sich Fredy Schär, Präsident der Bauherrin Gewobag, nicht ohne Stolz.

Überraschender Widerstand

Fredy Schär und Lorenz Meng, Geschäftsführer der Genossenschaft, wollen denn auch keine schlafenden Hunde wecken und die abenteuerliche Geschichte des Ersatzneubaus lieber nicht im Detail aufrollen. Und doch ist sie wichtig, denn sie war ein Lehrblätz für die Genossenschaft. Schon vor sieben Jahren beschloss die Gewobag: «Wir

machen keine Halbheiten mehr.» Am Malojaweg standen damals sieben Häuser mit Baujahr 1948 und den typischen Wohnungen der Nachkriegszeit: Grundrisse mit kleinen und zum Teil gefangenen Zimmern sowie Minibalkone, «wo man höchstens eine Zigarette rauchen konnte», so der Präsident. Von den sehr günstigen Mietzinsen (600 bis 800 Franken) frass der Unterhalt fast 60 Prozent weg. Aus Angst vor Leerständen wagte die Genossenschaft jedoch nicht, die volle Kostenmiete zu verrechnen. >

Die Küchen sind mit Induktionsherd und hochliegendem Steamer-Backofen ausgestattet.



Ab dreieinhalb Zimmern verfügen die Wohnungen über zwei Nasszellen.



Für den Vorstand war es ein klarer Fall: abbrechen und neu bauen. Dabei hatte er allerdings die Rechnung ohne die Mieter gemacht. Diese wohnten zum Teil seit Bestehen der Häuser darin und wehrten sich mit Händen und Füßen gegen einen Abbruch. Gemäss damaligen Statuten konnte der Vorstand in Eigenregie über Bauprojekte entscheiden. Doch er nahm den überraschend heftigen Widerstand sehr ernst und leitete umgehend eine umfassende Statutenrevision ein. Und er beschloss, mit der IG Malojaweg zu verhandeln. Es fielen böse Worte, dazu kam ein Zwist mit der Architektin des gestrandeten Bauprojekts. Schliesslich versprach die Gewobag, den Abbruch um sechs Jahre zu verschieben. Nicht nur dies trug viel zur Entspannung bei, sondern auch ein Glücksfall: ein altes Wohnhaus, das in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Verkauf stand. Zwar war die Liegenschaft stark erneuerungsbedürftig und nicht ganz billig, doch die Genossenschaft beschloss, sie zu erwerben und dort einen Neubau zu erstellen. So baute die Gewobag im Jahr 2005, keine hundert Meter vom Malojaweg entfernt, 23 neue Alterswohnungen. Ein Teil der mehrheitlich betagten Mieter fand hier ein neues Zuhause, andere kamen in Gewobag-Wohnungen in Albisrieden unter.

Genauere Vorgaben

Als der Vorstand vor rund drei Jahren das Projekt Malojaweg wieder aufgriff, hatte sich der Sturm weitgehend gelegt. Die Gewobag wollte diesmal auf Nummer sicher gehen und vertraute die Planung des Ersatzneubaus der Primobau AG an, mit der sie bereits in früheren Projekten zusammengearbeitet hatte. Das gehöre zur Philosophie der Genossenschaft, erklärt Fredy Schär: «Mit den Leuten, mit denen wir gute Erfahrungen gemacht haben, arbeiten wir gerne wieder.» Architekturwettbewerbe dagegen, wehrt der Präsident ab, veranstalte die Genossenschaft nicht so gerne – aus Angst, von der Fachjury überstimmt zu werden.

Im Malojaweg wollte die Gewobag selbst bestimmen, wie die Bauten auszusehen haben. So schwebte ihr zum Beispiel eine Fassade aus Backstein vor – aus Gründen der Nachhaltigkeit. Wichtig war der Genossenschaft auch, die mögliche Ausnutzung nicht voll auszuschöpfen. Höher als vier Stockwerke wollte sie nicht bauen. Da man in der Nachbarschaft bereits Alterswohnungen erstellt hatte, sollten nun grössere Wohnungen für Familien entstehen, zu erschwinglichen Mietzinsen zwar, aber mit einem gewissen Standard. Den Ausbaustandard hatte der Vorstand in einer Klausur für alle Neubauten genau festgelegt: Ab dreieinhalb Zimmern sollen die Wohnungen mit einer

zweiten Nasszelle ausgerüstet sein, die Bäder mit Anschlüssen für einen eigenen Waschturm, die Küche mit Induktionsherd, hochliegendem Steamer-Backofen und Granitabdeckung. Selbst über die Bodenbeläge gibt es nichts zu diskutieren: In den Nassräumen liegen Steinzeugplatten, in den übrigen Räumen Eichenparkett.

Ökologisch und natürlich

Energietechnisch strebte die Gewobag den Minergie-P-Standard an. Auf eine kontrollierte Lüftung und somit auf ein entsprechendes Zertifikat allerdings verzichtete sie. Von der Lärmsituation her, erklärt Lorenz Meng, dränge sich am Malojaweg eine Lüftung nicht auf. «Unsere Siedlungen haben solch schöne grüne Aussenräume. Da öffnen die Leute gerne die Fenster und riechen den Duft von geschnittenem Gras oder blühenden Bäumen.» Ausserdem, ergänzt Fredy Schär, hätten diese Lüftungsanlagen noch ihre Kinderkrankheiten und im Unterhalt gäbe es noch keine langfristigen Erfahrungen. Beheizt werden, da war man sich aber einig, sollte die neue Siedlung umweltfreundlich mit Erdsonden.

Viel Spielraum hatten die Architekten also nicht. Sie verteilten sieben lange, schmale Baukörper in zwei leicht versetzten Reihen auf dem Grundstück, ergänzt durch einen Punktbau am nördlichen Ende.

Die Neubausiedlung beherbergt weniger Wohnungen als der Altbau, aber diese sind doppelt so gross. Gemäss einheitlichem Gewobag-Standard sind alle Böden mit Eichenparkett ausgelegt.



Zwischen den Bauten schlängelt sich ein öffentlicher Weg, der sich an einer zentralen Stelle zu einem Begegnungsplatz mit dem erwähnten Brunnen öffnet. Auch beim Aussehenraum war der Gewobag eine möglichst natürliche Gestaltung wichtig. Die Landschaftsarchitektin Anja Bandorf setzte verschiedene Nutz- und Obstbäume sowie Wiesenkorridore und Kieszonen mit Kräutern-, Duft- und Blütenstauden zwischen die Häuser. Ein Abenteuer- und ein Kleinkinderspielplatz sollen dazukommen. Die schlichten Backsteinbauten passen gut in die fast ländlich anmutende Umgebung. Einen Kontrast dazu bilden die Betonelemente der 20 Quadratmeter grossen Balkone. In der schon bezogenen Etappe zeigt sich, dass diese tatsächlich als Freiluftzimmer genutzt werden: Da finden sich Teppiche, ganze Esstische und Palmen.

Wohnungen für jedes Alter

An der GV 2007 stimmten die Mitglieder dem Projekt ohne Gegenstimme zu, wie der Präsident stolz betont. Und lange bevor Ende 2009 die ersten Mieter einziehen konnten, gingen die 58 Neubauwohnungen weg wie warme Semmeln – auch wenn die teuerste davon fast 2000 Franken mehr kostet als im Altbau (siehe Kasten). So mündete die Geschichte um den Malojaweg doch noch in einem Happyend. Die Gewobag



Pläne: Primobau AG

erhielt letztlich den Fünfer und das Weggli: altersgerechte Wohnungen für die betagten, langjährigen Mieter und grosszügige Familienwohnungen für eine neue, jüngere Zielgruppe.

Anders sah die Situation im Quartier Albisrieden aus. Auch hier wohnten viele sehr

In allen Wohnungen sind der Tag- und Nachtbereich klar getrennt.

Mit dem Ersatzneubau an der Langgrütstrasse schuf die Gewobag dringend benötigte Alterswohnungen.

treue Gewobag-Mitglieder, die in die Jahre gekommen waren. Nur eine einzige Liegenschaft war mit einem Aufzug ausgerüstet. Schon seit längerem bemühte sich die Gewobag deshalb, im Quartier mehr altersgerechte Wohnungen zu erstellen. Bereits vor 15 Jahren ersetzte sie in der Siedlung Süsslerenstrasse kleine Reiheneinfamilienhäuser durch 28 Alterswohnungen. Es folgte ein umfassender Umbau an der Ginsterstrasse, mit Lifteinbau und Wohnungszusammenlegungen. Der Bedarf, so Fredy Schär, war dadurch aber noch immer nicht gedeckt.

Gute Erfahrungen mit Wettbewerb

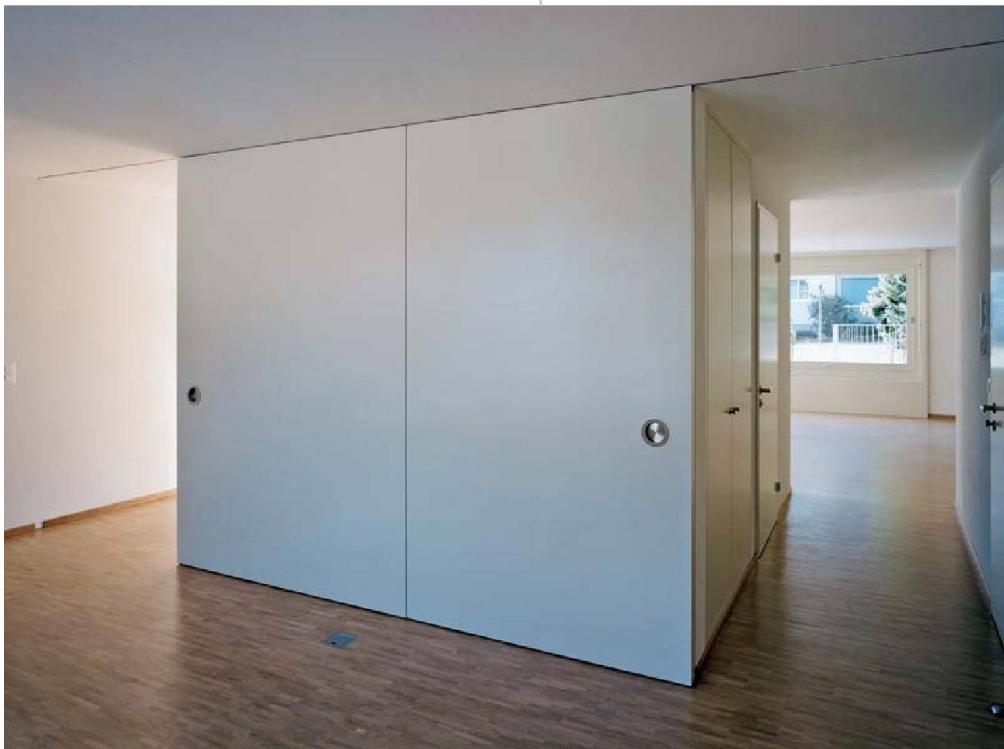
In der Siedlung Langgrütstrasse wählte die Genossenschaft deshalb zwei Häuser aus, die etwas am Rande der Siedlung standen. Hier wollte sie einen Neubau mit Alterswohnungen erstellen. Der Vorstand hatte aus seinen Fehlern gelernt und kündigte seine Pläne diesmal frühzeitig, bereits im Jahr 2003, an. Letztlich war die Frist gar länger als geplant, denn auch hier gab es eine Überraschung: Ein erstes Projekt fiel beim Baukollegium der Genossenschaft durch. Zurück auf Eins, hiess dies für den Vorstand, und er entschied sich nun doch für einen Architekturwettbewerb. Entgegen den Erwartungen hätten sie sich von den Vertretern der Stadt Zürich in der Jury gar nicht

Fotos: Georg Aerni



überfahren gefühlt, gesteht Fredy Schär und lacht: «Mittlerweile haben wir das Kriegsbeil begraben.» Inzwischen führt die Genossenschaft in Zürich Höngg bereits den dritten Architekturwettbewerb durch.

Das Projekt von Gret Loewenberg Architekten gefiel der Gewobag am besten. So gut, dass sich der Präsident gleich eine der 23 hindernisfreien Neubauwohnungen sicherte. Nach einer Hüftoperation ist auch er heute froh um den Lift. Mit der malvenfarbenen Fassade und den bronzen eloxierten Fensterrahmen wirken die Bauten sehr elegant, speziell ist aber vor allem ihr Innenleben: Um einen zentralen Strang aus Küche und Nasszelle herum sind die Grundrisse offen angeordnet. Es entsteht ein fließender Wohnbereich, der flexibel nutzbar ist und so erstaunlich grosszügig wirkt. Bei Bedarf lassen sich je nach Wohnungsgrösse ein bis zwei Schlafräume mit Schiebetüren abtrennen. Dank der frühzeitigen Ankündigung konnten die betroffenen Mieter rechtzeitig in den übrigen Gewobag-Siedlungen im Quartier untergebracht werden, und an der Siedlungsversammlung passierte das Projekt problemlos. Nach einem erfolgreichen Ersatzneubauprojekt in Schlieren (siehe wohnen 5/2008) ist die Gewobag in Zürich Seebach und Zürich Höngg derzeit bereits mit dem Ersatz und der Verdichtung weiterer Siedlungen beschäftigt. Es scheint, als hätten die bitteren Erfahrungen am Malojaweg den Weg geebnet für die späteren Projekte. Davon ist auch der Präsident überzeugt: «Wir haben daraus gelernt.»



Wohnung mit Rundlauf: Um eine zentrale Box mit Küche und Bad fliesst ein offener Wohnbereich, der wahlweise mit Schiebetüren abgetrennt werden kann.

Baudaten**Bauträger:**

Gewobag, Zürich

Siedlung Malojaweg**Architektur:**

Primobau AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Lerch AG, Winterthur (Baumeister)
 Preisig AG, Zürich (Bedachung,
 Heizungsanlagen)
 Pfiffner AG, Zürich (Sanitäranlagen)
 4B Fenster AG, Adliswil (Fenster)
 Herzog Küchen AG, Zürich (Küchen)
 Schindler Aufzüge AG, Zürich
 (Aufzüge)
 Bandorf Neuenschwander Partner
 GmbH, Gockhausen (Landschafts-
 architektur)
 GGZ Gartenbau-Genossenschaft,
 Zürich (Gärtnerarbeiten)

Umfang:

58 Wohnungen
 (vorher: 78 Wohnungen)
 sowie 10 Bastelräume und
 Tiefgarage mit 67 Parkplätzen

Baukosten (BKP 1-5):

29 Mio. CHF total
 4195 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

3½-Zimmer-Wohnung (86-99 m²):
 1550-1963 CHF plus 123 CHF NK

4½-Zimmer-Wohnung

(106-125 m²):
 1890-2381 CHF plus 133 CHF NK

5½-Zimmer-Wohnung (146 m²)

2690 CHF plus 143 CHF NK

Siedlung Langgrütstrasse**Architektur:**

Gref Loewensberg Architekten
 GmbH, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Caretta + Weidmann Baumanage-
 ment AG (Bauleitung)
 K. Eicher Bauunternehmung AG,
 Regensdorf (Baumeister)
 Fensterfabrik Albisrieden AG, Zürich
 (Fenster)
 Robert Spleiss AG, Küsnacht
 (Wärmedämmung)
 Sanitas Troesch AG, Zürich
 (Kücheneinrichtungen)
 Schindler Aufzüge AG, Zürich
 (Aufzüge)

Umfang:

23 Alterswohnungen
 (vorher: 12 Wohnungen)

Baukosten (BKP 1-5):

10,5 Mio. CHF total
 ca. 3600 CHF /m² HNF

Mietzinsbeispiele:

2½-Zimmer-Wohnung:
 1290-1540 CHF plus
 123-133 CHF NK

3½-Zimmer-Wohnung:

1560-1640 CHF plus 133 CHF NK

Anzeige



FRANKE BRICK SIL-K DIE LEISESTE ABLUFTHAUBE

Die Abzugshaube Franke Brick Sil-K funktioniert dank ihrer äusserst leisen Spezialausführung (the Silence Key) im Einsatz praktisch geräuschlos.

www.franke.com



70% Energieeinsparung dank LED-Beleuchtung, 350 m³/36,5 dB.