

Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich erstellt Siedlung Guggach 8

Einfach schön

Gleich neben dem Naherholungsgebiet Käferberg hat die Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich (BSZ) eine Siedlung errichtet, die funktional und ästhetisch überzeugt. Und die Bewohner können ihre Wohnungen sogar individuell anpassen.

Von Richard Liechti

Wenn eine Neubausiedlung von der Planerzunft gute Noten erhält, heisst das noch lange nicht, dass sie auch dem breiten Publikum gefällt. Doch genau dies ist beim jüngsten Kind der Baugenossenschaft der Strassenbahner in Zürich (BSZ) der Fall. Immer wieder erhält die Verwaltung Anrufe von Spaziergängern, die auf dem Weg zum Käferbergwald an den nagelneuen Häusern

beim Bucheggplatz vorbeikommen – und am liebsten gleich einziehen würden. Doch die 78 Familienwohnungen in der Kolonie Guggach 8 sind längst vergeben. «Wir hätten jede Wohnung vier- oder fünfmal vermieten können», sagt Paul Thoma, Geschäftsführer der BSZ.

Eigene Identität

«Einfach schön» – das hörte man auch an einer Besichtigung von Fachleuten. Tat-

sächlich wirkt die Überbauung als Einheit und doch besitzt jedes der leicht asymmetrischen, geknickten Häuser seine eigene Ausstrahlung. Ein Zeilenbau entlang der Hofwiesenstrasse schützt die fünf Punktbauten dahinter vor Strassenlärm. Zwischen den drei- bis fünfgeschossigen Häusern führt ein Weg hindurch, unterbrochen von zwei Plätzen, so dass wenige Meter vom urbanen Knotenpunkt Dorfgefühl aufkommt. Elegante rote Eternitplatten ver-

Dörfliche Stimmung trotz Stadtlage:
Die Siedlung Guggach 8 grenzt direkt an das Naherholungsgebiet Käferberg.





Viel Licht und Raum:
Blick in ein Wohnzimmer.

kleiden die Fassaden. Verschiebbare Alu-Lamellenelemente vor den Fenstern bilden dazu einen Kontrast. Sie dienen als Sicht- und Sonnenschutz, sorgen aber auch für ein ständig wechselndes Fassadenbild – und blitzen wunderbar in der Sonne. Die Loggien sind mit Lärchenholz ausgekleidet, was ihnen viel Gemütlichkeit und Intimität verleiht. Kein Wunder, dass mancher Bewohner den privaten Aussenraum gar mit Bildern schmückt.

Das Grundstück hatte die Genossenschaft von der Stadt Zürich im Baurecht erhalten; es war früher von den Elektrizitätswerken und Familiengartenbetreibern genutzt worden. Die BSZ hatte sich schon lange dafür interessiert, liegt ihre Stammsiedlung doch ganz in der Nähe. Hier bot sich nun die Chance, die kleinen Altwohnungen mit modernem Familienwohnraum zu ergänzen und nicht zuletzt den eigenen Mietern, auch aus fernerer Kolonien, eine Alternative zu bieten. Klar war aber auch: An dieser Lage – zehn Tramminuten vom Hauptbahnhof und doch am Waldrand – sollte auf Ästhetik und städtebauliche Qualität besonderen Wert gelegt werden.

Grundriss selbst bestimmen

Beim Architekturwettbewerb, der bei städtischen Baurechten Pflicht ist, sprachen die

städtischen und kantonalen Fachleute naturgemäss ein gewichtiges Wort mit. Über die Qualitäten des Siegerprojekts war man sich jedoch einig. Und die Genossenschaft staunte nicht schlecht, als das Kuvert geöffnet wurde. Die Gewinner, Althammer Hochuli Architekten, hatten nämlich schon die letzte Neubausiedlung der Strassenbahner in Wollishofen entworfen, damals im Direktauftrag. Doch damit nicht genug:

Situationsplan: Ein Längsbau schützt vor den Immissionen der Hofwiesenstrasse.





Dank einer Flügeltür kann das Wohnzimmer individuell vergrössert werden.

Auch das neuste Projekt im Kreis 4 stammt von diesem Büro (vgl. Kasten).

Besonders angetan war die Wettbewerbsjury von den Wohnungsgrundrissen. Bedingt durch die unterschiedlichen Geometrien der Häuser entstand eine Vielzahl an Varianten. Dabei kann der Mieter die Wohnung den Bedürfnissen anpassen, womit die Genossenschaft den veränderten Familienstrukturen Rechnung trägt. Dank grossen Flügeltüren kann bei den meisten Wohnungen nämlich ein Raum zum Wohnzimmer geschlagen werden. Wer das nicht will, nutzt den Raum mit einer normalen Türe als Separatzimmer. Der Innenausbau bietet den üblichen hohen Neubaustandard, ohne zu übertreiben. So verzichtete man etwa auf individuelle Waschtürme. Auch die Wohnungsgrössen liegen mit durchschnittlich rund 110 Quadratmetern für die Familienwohnung im Normalbereich.

Viele Kostenfaktoren

Raumhohe Fenster, die für viel Licht sorgen, prägen das Bild. Natürliche Belichtung und Lüftung gibt es teilweise bis in die Nasszellen. Dies auch deshalb, weil man auf eine kontrollierte Lüftung verzichtete. Wie Paul Thoma festhält, hat man mit dieser Technik nicht nur gute Erfahrungen gemacht. Dies gilt sowohl für den eher teuren Unterhalt als auch für Geruchsmissionen zwischen den Wohnungen und Lärmprobleme. Daneben entspricht die Siedlung allen Anforderungen des Minergiestandards. Bei den Fassaden handelt es sich um eine hinterlüftete Konstruktion, die mit Eternitplatten verkleidet ist. Das ist zwar keine billige Lösung, aber eine dauerhafte. Nachhaltig ist auch die Heizung: Da das Areal ausserhalb des Einzugsgebiet für die Fernwärme liegt, entschied man sich für die ebenfalls höchst umweltfreundliche Erdsonden-Wärmepumpe. Sie deckt den Heizbedarf ab, wäh-

rend das Warmwasser mit Gas erhitzt wird.

Dass eine solche Siedlung nicht zu Billigpreisen erstellt werden kann, versteht sich von selbst. Die Zahl der Baukörper mit ihrer individuellen Ausprägung war dabei ein wichtiger Faktor. Die Erdsondenheizung, die teurere Fassade und der Verzicht auf eine maximale Ausnützung schlugen ebenfalls zu Buche. Hinzu kam ein riesiges Regen-Auffangbecken, das auf behördliche Anweisung unter der Tiefgarage errichtet werden musste. Die Nettomietzinse der Familienwohnungen liegen denn auch deutlich über zweitausend Franken. Auf die Vermietung wirkte sich dies nicht aus. Tatsächlich nutzten auch Mieter aus anderen BSZ-Kolonien die Gelegenheit, in modernen Wohnraum zu wechseln. Bei der Belegung hatten Familien den Vorrang – was dazu führte, dass man sich entschloss, einen zweiten Spielplatz einzurichten.

Ersatzneubau an der Hohlstrasse

Ein weiteres Neubauprojekt der Baugenossenschaft der Strassenbahner steht vor der Baubewilligung. Angesichts der schlechten Bausubstanz hat sie sich entschlossen, einen Teil ihrer Kolonien im Bereich Hohlstrasse, Herman-Greulich-Strasse und Wydenstrasse im Kreis 4 durch Neubauten zu ersetzen. Entstanden werden zwei Häuser mit insgesamt

54 Einheiten, die sich an Familien und Kleinhaushalte richten. Das Projekt stammt wiederum vom Architekturbüro Althammer Hochuli, Zürich. Den bisherigen Mietern bietet die Genossenschaft Ersatz an, falls gewünscht auch in den Altwohnungen, die bestehen bleiben. Die Mitglieder haben dem Projekt mit grosser Mehrheit zugestimmt.



4 1/2 Zimmer NWF = 112.3qm



3 1/2 Zimmer NWF = 85qm

Die Gebäudeformen sorgen für unkonventionelle Grundrisse.

Spannendes Fassadenbild.

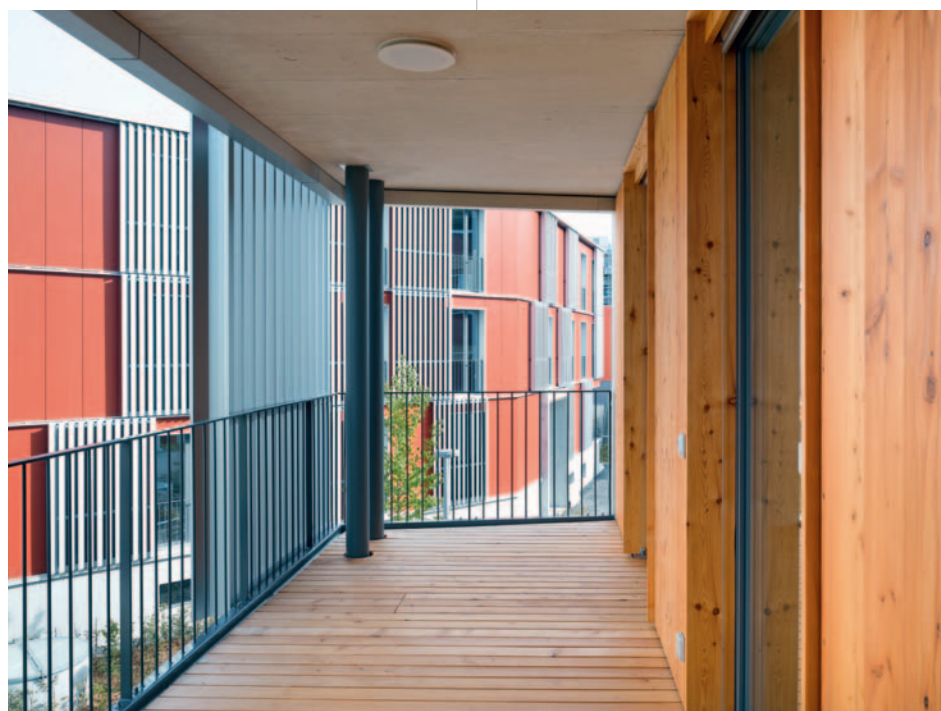


Siedlungs- und Biervielfalt

«Unverwechselbar» nannte die «NZZ» das neue Ensemble. Das gilt nicht nur für die Neubauten. Am Rand steht nämlich ein alter Turm, der nicht zu übersehen ist. Er beherbergte eine Trafostation und musste erhalten bleiben. Die Genossenschaft hat dafür nun eine ganz besondere Verwendung gefunden. Sie vermietete die umgebauten Räumlichkeiten an eine Kleinbrauerei. Und fördert damit nicht nur die Siedlungs-, son-

dern auch die Biervielfalt. Aus dem Brunnen nebenan, so versichert Genossenschaftspräsident Urs Hürlimann, sprudelt jedoch reines Quellwasser aus dem Käferberg.

Die holzverkleideten Loggien sind als zusätzliches Aussenzimmer beliebt.



Baudaten

Bauträgerin:
Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich

Architektur:
Althammer Hochuli Architekten AG, Zürich

Baumanagement:
GMS Partner AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Robert Spleiss AG (Baumeister)
Eternit AG (Fassadenverkleidung)
4B Fenster (Fenster)
Jaloumtic AG (Schiebeelemente)
Walter Bochsler AG/Piatti (Küchen)
Miele AG/Electrolux AG (Geräte Küche)
Kone AG (Aufzüge)

Umfang:
6 Häuser, 78 Wohnungen,
Tiefgarage mit 60 Plätzen

Baukosten (BKP 1-5):
39 Mio. CHF total
4570 CHF pro m² HNF

Mietzinsbeispiele:
3 1/2-Zimmer-Wohnung (83-99 m²):
1718-2112 CHF plus ca. 130 CHF NK
4 1/2-Zimmer-Wohnung (103-117 m²):
2084-2470 CHF plus ca. 160 CHF NK
5 1/2-Zimmer-Wohnung (125-135 m²):
2458-2784 CHF plus ca. 190 CHF NK