Baugenossenschaft Frohheim erstellt Ersatzneubausiedlung Affoltern

Blütenblätter statt Lärmschutzwand

Moderne Familienwohnungen anstelle enger Vierzigerjahrbehausungen: An der Wehntalerstrasse in Zürich Affoltern hat die Baugenossenschaft Frohheim für die Zukunft gebaut. Entstanden ist eine Siedlung hoher Qualität, die einen markanten neuen Fixpunkt im Quartier bildet. Einziger Wermutstropfen: die Mietzinse.

Entlang der Wehntalerstrasse erstreckt sich ein Sockelbau mit vier unterschiedlich hohen Aufbauten.

Fotos: Roger Frei

Von Richard Liechti

Wer wissen will, wie gemeinnütziges Bauen im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts aussieht, der pilgere ins Zürcher Quartier Affoltern. Hier findet sich nicht nur das Boomgebiet Ruggächern, wo insgesamt rund zweitausend Wohnungen entstehen und die Baugenossenschaften mit den Überbauungen Ruggächern (ABZ) und Klee (GBMZ/Hagenbrünneli) stark vertreten sind. Ganz in der Nähe liegt auch die vielbeachtete Siedlung Wolfswinkel (ABZ). Doch auch stadteinwärts, entlang der Affoltemer Verkehrsader Wehntalerstrasse, bauen Genossenschaften. Brunnenhof und Frohheim haben je erste Etappen grosser Siedlungserneuerungen fertiggestellt. Weitere werden folgen, sind teils bereits im Bau.

Genossenschaften markieren Präsenz

Der Architekturtourist wird feststellen: Hier sind durchwegs Bauten mit hohem architektonischem Anspruch entstanden. Keine Siedlung gleicht der anderen, eine faszinierende Vielfalt an Baustilen, Formen und Farben eröffnet sich. Doch nicht nur Klasse, sondern auch Masse und damit grosse Formen gehören dazu, geht es doch darum, im teuren Zürich möglichst vielen Menschen günstigen Wohnraum zu verschaffen. Baugenossenschaften, das beweist ein Augenschein in Affoltern, markieren Präsenz.

Das gilt für die Bauten, die auf der grünen Wiese im Ruggächern und im Wolfswinkel entstanden sind, ebenso wie für die Verdichtungen im bestehenden Siedlungsraum. Vorbei sind dort die Zeiten der geduckten grauen Mietskasernen, die von der Réduit-Mentalität ihrer Entstehungszeit berichten und mittlerweile vom Zahn der Zeit gezeichnet sind. Die Neubausiedlung Affoltern der Baugenossenschaft Frohheim ist dafür das beste Beispiel. An der Wehntalerstrasse zwischen Glaubtenkreuzung und Zehntenhausplatz gelegen, schaffen die markanten Häuser mit den verschachtelten Balkonen und den auffälligen Farben einen neuen Fixpunkt im Quartier.

Lernprozesse auf allen Seiten

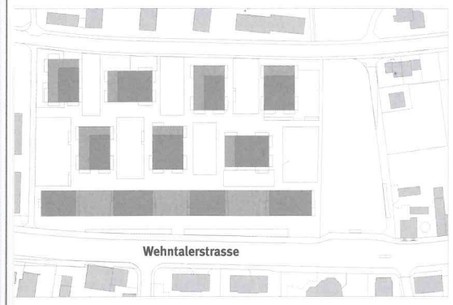
Fast scheint es da vermessen, von Ersatz zu sprechen. Denn das Neue ersetzt das Alte nicht, sondern ist vielmehr selbstbewusstes Manifest einer anderen Zeit. Sich mit diesem Wandel abzufinden, hiess es zu Beginn des Jahrzehnts für die Bewohner der einfachen, aber preisgünstigen Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Gebäudeanalysen hatten ergeben, dass sich eine Sanierung nicht mehr lohnen würde. In den lärmgeplagten Mehrfamilienhäusern war das Verständnis für den geplanten Abbruch grösser, doch in den Reihenhäusern regte sich Widerstand.

Der damalige Genossenschaftspräsident Rudolf Indergand erinnert sich: «Nach der Präsentation der Entwicklungsstudie im Jahr 2001 machten wir eine schwierige Zeit durch» (vgl. Interview in *wohnen* 5/2007). Dabei, so stellte Indergand rückblickend fest, habe auch der Vorstand einen Lernprozess durchmachen müssen, handelte es sich doch um den ersten Neubau der Genossenschaft seit dreissig Jahren und das erste Ersatzprojekt überhaupt. Nach einer Informationsoffensive und Zugeständnissen an die Bewohnerschaft stimmten die Mitglieder dem Projektierungs- und später dem Baukredit deutlich zu.

Informieren, informieren, informieren

Inzwischen besitzt die Baugenossenschaft Frohheim einige Erfahrung mit solchen Erneuerungsprozessen. Welche Tipps würde

Im Sockelbau sind spannende Patio-Wohnungen entstanden.



Hinter dem Sockelbau befinden sich nach Abschluss der zweiten Etappe insgesamt sieben Punkthäuser.

Die beiden vollendeten Punktbauten der ersten Etappe: Spiel der verschachtelten Balkone.

man anderen Baugenossenschaften mit Ersatzplänen geben? Roger Gisler, heutiger Präsident, nennt an erster Stellte die Kommunikation. Die Gründe für den Abbruch, aber auch die Angebote für die betroffenen Bewohner müssten immer wieder erläutert werden. Es gelte, ihnen die Verunsicherung zu nehmen. Wichtig sei deshalb, dass man auch Zahlen zu den angepeilten künftigen Mietzinsen auf den Tisch lege. Diese müssten allerdings fundiert sein.

Weiter müsse der Prozess langfristig ausgelegt werden, damit sich die Mieterschaft auf die neue Situation einstellen könne. Bewährt hat sich im Fall der Siedlung Affoltern zudem die Etappierung. Sie ermöglichte denjenigen Mietern, die erst von der zweiten Abbruchetappe betroffen waren, direkt in den Neubau zu wechseln. Bei Projekten dieser Grössenordnung, so Gisler, komme eine Genossenschaft nicht um eine Etappierung herum, obwohl in Affoltern dadurch rund eine Million Franken Mehrkosten erwuchsen. Tatsächlich zogen schliesslich nur rund 15 von 200 bisherigen Mietern in die Neubauten, die mit ihren Familienwohnungen nicht für alle geeignet waren. Viele Altmieter profitierten allerdings von der Vermittlung an umliegende Genossenschaften.

Keine «Lärmschutzwand»

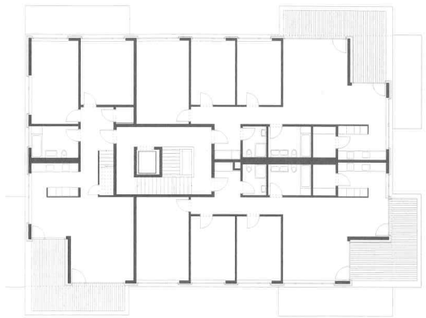
Das Neubauprojekt, hervorgegangen aus einem Studienauftrag unter sechs Teilnehmern, stammt von den Architekturbüros EM2N und Müller Sigrist. Knackpunkt war die verkehrsreiche Wehntalerstrasse, die am Grundstück vorbeiführt. Den Architekten ging es darum, keine «Lärmschutzwand» hinzustellen. Sie entwarfen deshalb einen langgezogenen, zweigeschossigen Sockelbau, der im Erdgeschoss Gewerbe- und Büronutzungen umfasst. Dieses Sockelgeschoss entwickelt sich in der Vertikalen mit vier Aufbauten unterschiedlicher Höhe. Sieben Punkthäuser liegen dahinter, in eine grüne Umgebung eingebettet. Die erste Etappe, die Anfang Jahr bezogen wurde, umfasst rund die Hälfte des Längsbaus sowie zwei der freistehenden Häuser. 2012 wird die Siedlung vollendet sein.

Obwohl das Neubauprojekt vom Arealbonus profitierte, nutzte man die Verdichtungsmöglichkeiten nicht aus. Samuel Thoma, verantwortlicher Architekt bei Müller Sigrist und inzwischen – für zukünftige Projekte – Präsident der Baukommission der Baugenossenschaft Frohheim, verweist in diesem Zusammenhang auf die lockere Bebauung im Umfeld, auf die es zu reagieren galt. Sie beruht auf dem Grünplan des legendären Stadtbaumeisters A. H. Steiner. Die Neubausiedlung beginnt deshalb mit einem urbanen, siebengeschossigen Kopfgebäude an der Strasse, das den Massstab der benachbarten Kirche und der im Bau befindlichen Siedlung Frieden aufnimmt, und flacht dann schräg diagonal bis auf drei Geschosse ab, wodurch sie sich wiederum an der umliegenden Bebauung orientiert.

Starke Farben

Das Motiv rundumlaufender Bänder bestimmt das Erscheinungsbild der Häuser, aus denen die mächtigen Balkone wie Schubladen ins Freie ragen. Sie bieten vielfältige private Aussenräume: einige zwei Geschosse hoch, andere unter freiem Himmel, teils intimere Loggia, teils auskragender Balkon. Dieses Wechselspiel gemahnt die Architekten an ein Blütenblatt – ein Eindruck, den die prägnante Farbgebung noch verstärkt. Das Farbkonzept, das pro Haus drei Farben umfasst, davon zwei in ähnlichem Ton, stammt vom Künstler Jörg Niederberger. Es sorgt, zusammen mit dem Spiel der Fassadenbänder und Balkone, für ein starkes, unverwechselbares Bild der Siedlung, stiftet mithin also Identität im städtischen Siedlungsdurcheinander.

Kein Einerlei: Das gilt auch für die Wohnungsgrundrisse. Die freistehenden Punkthäuser bieten neben Geschosswohnungen auch Maisonnetten und Attikas mit Dachterrasse. Im ersten Obergeschoss des Sockelbaus ist zwischen den darauf gesetzten Punkthäusern gar ein Typ mit zweigeschossigem Eingangsraum und Patio in der Wohnungsmitte entstanden. Er kann mit Atelierräumen im Erdgeschoss kombiniert werden, so dass sich Wohnen und Arbeiten vereinen lassen. Alle strassenseitigen Häuser sind wegen des Lärmschutzes mit Komfortlüftungen ausgestattet. Auf den Minergiestandard verzichtete man allerdings aus Kostengründen. Die Siedlung wurde jedoch in Anlehnung an den Minergiestandard geplant und erstellt. So sorgt eine Erdsondenwärmepumpe für nachhaltige Heizenergie. Offene oder halboffene Küchen bestimmen den Wohnbereich. Der Ausbau bietet guten Komfort, etwa Eichenparkett in allen Wohnräumen, Steinzeugböden in den Bädern, Schreinerküchen mit allen gängigen Geräten oder zwei Nasszellen ab der 3½-Zimmer-Wohnung. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum von 18 bis 24 Quadratmetern Fläche.



Grundriss 3. OG eines Punktbaus. Jede Wohnung besitzt Aussenräume, die teils Loggia, teils auskragender Balkon sind.

Blick auf die Hofseite mit Sockelbau, wo die Spiel- und Grünräume noch von Schnee bedeckt sind.

Zielpublikum Familie

Obwohl in Affoltern Hunderte von neuen Wohnungen entstehen, bereitete die Vermietung keinerlei Probleme. Auch die Wohnungen der zweiten Etappe, die 2012 bezugsbereit werden, sind alle reserviert. Dabei gelten Belegungsvorschriften; grosse Einheiten vergab man in der Regel nur an Familien. Sie finden in der Neubausiedlung gefahrlos zugängliche Spielräume, eine private Kinderkrippe und einen städtischen Hort. Ein stimmungsvoller Gemeinschaftsraum mit Cheminée steht allen Bewohnern gegen ein geringes Entgelt zur Verfügung. Auch die Gewerbe- und Büroflächen sind längst vergeben, wobei auch die Genossenschaftsverwaltung in den Neubau zügelte.

Trotz Vollvermietung bedeutet der Mietzins für den Genossenschaftsvorstand einen Wermutstropfen. Nettomieten von rund 2200 Franken für viereinhalb Zimmer sind zwar für Neubauwohnungen in der Stadt Zürich nicht teuer. «Für Genossenschaften sind sie aber eher an der oberen Grenze», sagt Präsident Roger Gisler. Er ist sich bewusst: Wohnungen, die einschliesslich Nebenkosten und Garagenplatz auf 2500 Franken monatlich zu stehen kommen, sind für viele Familien nicht mehr erschwinglich.

Dauerbrenner Baukosten

Das Thema «Baukosten» ist deshalb auch bei den Verantwortungsträgern der Baugenossenschaft Frohheim ein Dauerbrenner. Im Fall der Siedlung Affoltern hatte man aus diesem Grund auch die Vergabe an eine Generalunternehmung erwogen. Die offerierten Preise waren allerdings viel höher als erwartet, so dass man doch auf eine konventionelle Abwicklung setzte, dabei allerdings einen versierten Kostenplaner ins Team aufnahm. Über den Entscheid, die Auftragsvergabe nicht einem Dritten zu überlassen, ist man heute froh, schliesst die Bauabrechnung doch unter dem Kostenvoranschlag ab. «Wir fragen uns schon, ob wir mit einem GU die gleiche Qualität erreicht hätten», sagt Baukommissionspräsident Samuel Thoma.

Bei künftigen Ersatzprojekten möchte man die Schallgrenze von 2000 Franken monatlich für eine Familienwohnung jedoch wenn immer möglich nicht durchbrechen. Dies lasse sich mit einer etwas dichteren Bauweise, kompakteren Baukörpern und dem Verzicht auf das eine oder andere Detail erreichen. Abstriche bei den Wohnflächen oder dem Ausbaustandard soll es dagegen nicht geben. Das Gleiche gilt für einen spannenden Mix an Wohnungsgrundrissen. «Günstiger Wohnungsbau ja», sagt Samuel Thoma dazu, «aber keine langweilige Architektur!»

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft Frohheim, Zürich

Architektur:
Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
EM2N Architekten AG, Zürich

Baumanagement und Bauleitung:
b+p baurealisation ag, Zürich

Weitere Planer:
Dr. Lüchinger + Meyer AG (Bauingenieur)
HPS Energieconsulting (HLK)
Gutknecht Elektroplanung AG (Elektro)
Andrea Fahrländer (Aussenraum)
Jörg Niederberger (Farbgestaltung)

Unternehmen (Auswahl):
Anliker AG (Baumeister)
G. Baumgartner AG (Fenster Holz/Metall)
Sto AG (Fassaden)
Bosshard AG (HLK)
Kolb & Co. AG (Sanitär)
Küchenfabrik Muothatal AG/
Küchenbau Metzler AG (Küchen)
AS Aufzüge AG (Aufzüge)

Umfang:
132 Wohnungen (1. Etappe 2010: 55, 2. Etappe 2012: 87), Dienstleistungs-, Büro- und Atelierräume, Siedlungslokal, Hort, Krippe, Tiefgarage

Baukosten (BKP 1–5):
64,9 Mio. CHF total
3780 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
4½-Zimmer-Geschosswohnung
(2. OG, 120 m²): 2200 CHF plus 230 CHF NK
5½-Zimmer-Maisonettewohnung
(3. OG, 151 m²): 2470 CHF plus 260 CHF NK