



Wohnen



Kinder, Betagte und Behinderte prägen die Wohnform. Durchmischter Wohnraum lässt Platz für vieles offen.

Titelbild: Christine Sidler

Reports

Willkommene Grossfamilien in Genf Zufriedene «Zabouches»	7
Singles und Businesspeople als Mieter Service inbegriffen	10
Einziges WG für Behinderte und Nichtbehinderte Ohne Schwellen	12
Wohnüberbauung «Steinacker» Bis ins hohe Alter	15
Altersheim im Albulatal Treffpunkt am Rand	18
Wider die Verslumung Brennpunkt Quartier	44

Standpunkt

Conrad U. Brunner zum Thema Hefe im Teig	5
Interview mit Peter Gurtner, Direktor BWO Zwangfreie Rezepte	21
Essay über aktuelle Wohnstudien Im Schnäggeloch	27
Experten beschreiben die Wohnzukunft Wohnräume	29
Interview mit Andreas Hofer, Architekt und Genossenschaftsgründer Entscheidend ist der Preis	42

Fachinformation

Anleitung zur Erneuerung von Wohnbauten Alles neu	34
Preisgünstiges Ersatzprojekt in der Stadt Zürich Zeitgemässe Gartenstadt	36
Leopold Bachmann und die Wohnbaugenossenschaften So geht günstig bauen	39

Service

Boulevard	4
------------------	---



Ökostrom ist nicht nur Umweltschutz, sondern auch ein schnell wachsender Markt. Das Themenheft 4/07, Faktor Ökostrom, informiert über Produktionsmethoden, Marketing und Qualitätskontrollen.

- faktor.ch**
- luftwechsel.ch**
- toplicht.ch**
- topten.ch**

Abonnement der Zeitschrift Faktor: Vier Hefte pro Jahr 48 Franken. Firmenabo mit drei Exemplaren 100 Franken. Dieses Heft liegt den Zeitschriften *Wohnen* und *Werk Bauen Wohnen* bei.

faktor Team

Faktor Wohnen ist ein Themenheft der Faktor Verlag AG. 5. Jahrgang 2007, Nr. 3
ISSN 1661-2027
Faktor Verlag AG
Gubelstrasse 59, 8050 Zürich
Tel. 044 316 10 60
Fax 044 316 10 61
Mail: info@faktor.ch

Herausgeber: Conrad U. Brunner, Othmar Humm
Redaktion: Paul Knüsel
Autoren: Helen Brügger, Raphael Hegglin, Paul Knüsel, Benjamin Magnin, Walter Ott, Marion Schild, Christine Sidler

Layout: Christine Sidler
Webtechnik: Manuel Gemperi
www.faktor.ch
Mail: nachname@faktor.ch
Druck: Südostschweiz Print AG
Kasernenstrasse 1, 7007 Chur

Inserate: Swiss Business Press SA
Peter Blattner
Köschenrütistrasse 109
8052 Zürich
Tel. 044 306 47 00
Fax 044 306 47 11
ISDN 044 300 20 10
Mail: blattner@swissnews.ch

Beirat: Armin Binz, Fachhochschule Nordwestschweiz, Muttenz; Bern; Werner Eike-Hennig, Leiter Hessische Energiespar-Aktion, Darmstadt; Ansgar Gmür, Direktor Schweizerischer Hauseigentümerverband (HEV), Zürich; Heinrich Gugerli, Amt für Hochbauten, Zürich; Wolfgang Jilek,

Energiebeauftragter des Landes Steiermark, Graz; Eberhard Jochem, Centre for Energy Policy and Economics, ETH Zürich; Roland Stulz, Geschäftsführer Novatlantis, Zürich; Mark Zimmermann, Empa Dübendorf

Die Erneuerung ist für viele Wohnbauträger dringlich geworden. Dass die Erhaltung preiswerten Wohnraums nicht vergessen wird, zeigt ein Ersatzprojekt der Familienheimgenossenschaft in Zürich. **Paul Knüsel**

Zeitgemässe Gartenstadt

Bauherrschaft

Familienheim-Genossenschaft Zürich

Architektur

Graber Pulver Architekten AG, Bern-Zürich

Landschaftsarchitektur

4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern

Realisation

b + p baurealisation AG, Zürich

Holzbauingenieure

Pirmin Jung, Rain

Haustechnik

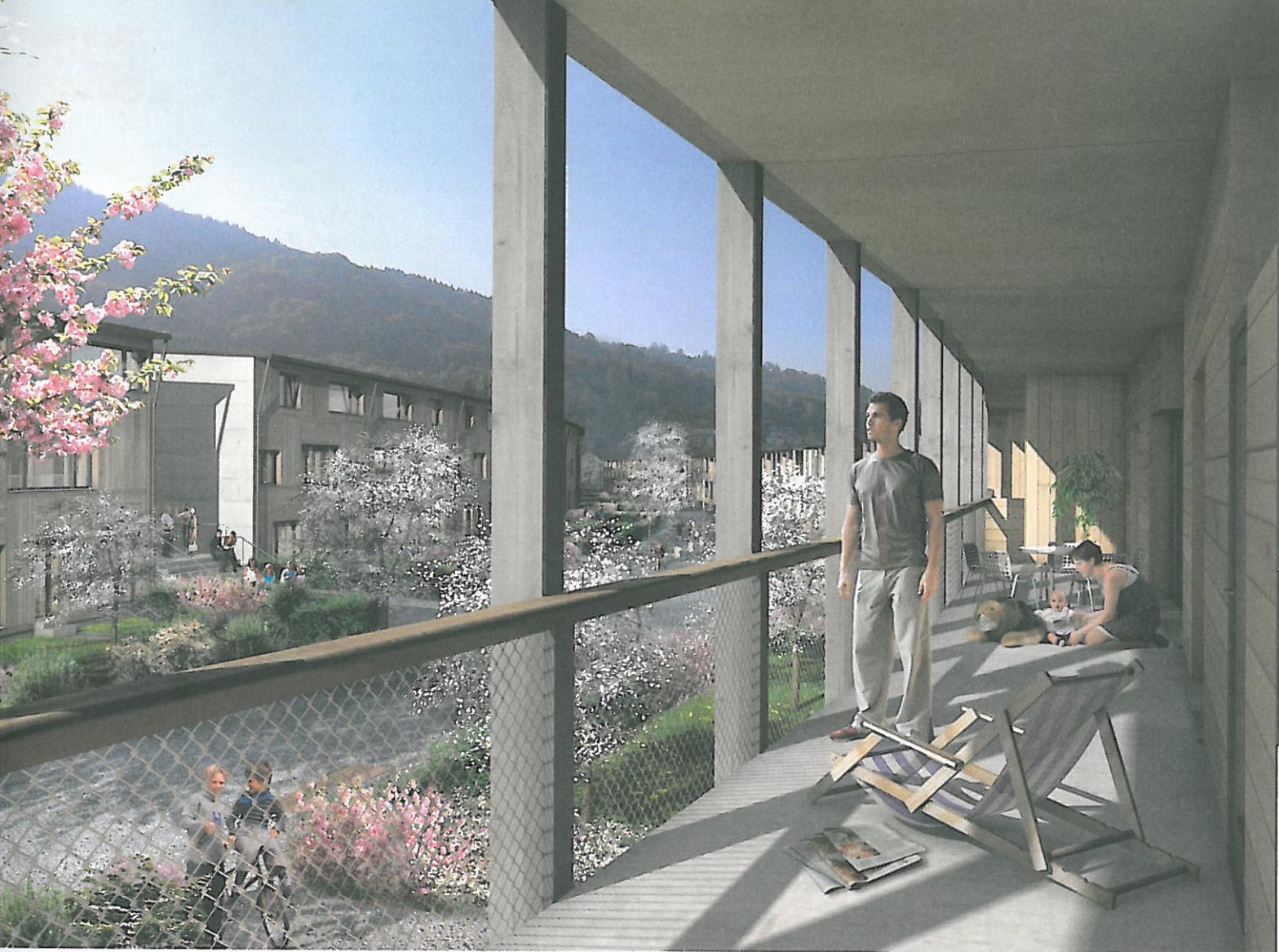
Amstein + Walthert AG, Zürich

In fünf Jahren wird eine der grössten Holzbausiedlungen der Schweiz den Fuss des Üetlibergs zieren. Ein Kleinquartier mit 160 Wohneinheiten will die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) am südlichen Zürcher Stadtrand erstellen lassen. Doch ein weiterer Siedlungsbau auf der grünen Wiese ist das nicht: Die Genossenschaftssiedlung ist als Ersatz für 64 einstöckige Reihenhäuser gedacht, die in zwei Etappen bis 2012 zu weichen haben. Die FGZ-Generalversammlung hat bereits grünes Licht für die weitere Planung gegeben, wobei der damit verbundene Abbruchentscheid kein einfacher ist. Die Reihenhauussiedlung aus den späten 1920er Jahren gilt als kinderfreundlich und wird vor allem durch die grossen Privatgärten geprägt, die freien Zugang von der Wohnung nach aussen erlauben. Und auch der Platz im Innern ist nicht beschränkt: Inzwischen haben viele Bewohner den Dachstock ausgebaut.

Fachinformation

Den Ausschlag für das im Wettbewerbsverfahren erkorene Ersatzprojekt gab denn auch die städtebauliche Qualität. Das Siegerprojekt von Graber Pulver Architekten besteht aus vier in den Hang gebauten Wohnzeilen, auf die sich die 13 zwei bis dreigeschossigen Wohnbauten verteilen. Unterteilt sind letztere mehrheitlich in 3½- respektive 4½-Maisonette- und Geschosswohnungen. Die «sorgfältige Umsetzung der Gartenstadthematik und die ausserordentlich schönen Freiräume» überzeugten die Jury besonders. Zwar wurde das bisherige Bauvolumen verdichtet – aber nicht soweit wie zulässig. Gestattet gewesen wären Wohnhäuser mit fünf Etagen. Graber Pulver Architekten jedoch wollten mit ihrer Interpretation des modernen Gartenstadttypus bewusst bodennah bleiben.

Zum Wettbewerb geladen waren sechs Teams, deren Eingaben in zwei Runden gesichtet und beurteilt wurden. Das strenge Auge der Jurorinnen und Juroren lag aber ebenso auf tiefen Kosten: «Preisgünstiges Wohnen» hiess die zwingende Vorgabe. Gemäss Genossenschaftspräsident Alfons Sonderegger soll das aktuelle Mietpreinsniveau gehalten werden, um den Bewohnerinnen und Bewohnern den Einzug in die neuen Wohnungen zu erleichtern. Die FGZ strebt inskünftig einen Mix an, in dem Familien mit Kindern, Paare, Singles, jüngere und ältere Menschen Platz finden. Auch ein niedriges Einkommen wird kein Ausschlusskriterium sein, da dies jetzt schon auf einen grossen Teil der Genossenschaftsmitglieder zutrifft. Daher muss eine 4½-Zimmerwohnung in der erneuerten Siedlung weniger als 1900 Franken netto im Monat kosten. Zudem will die Familienheim-Genossenschaft rund 40 Wohnungen gezielt mit öffentlichen Zuschüssen verbilligen. Da der Kanton Zürich solche Erneuerungen nur unterstützt, wenn ein rigider Kostenschlüssel eingehalten wird, ergibt sich daraus der klare Auftrag an die Architekten: Die Gesamtbausumme für die 160 Wohneinheiten darf den Maximalbetrag von 60 Millionen Franken nicht übersteigen. Im Wettbewerbsverfahren wurden die Kosten daher mehrmals nachgerechnet. Ungeschoren kamen auch die Sieger nicht davon: So wurden beispielsweise die von Graber Pulver vorgeschlagenen grossen Balkonschiebetüren bereits durch eine billigere Version mit Flügeltüren ersetzt. Nur: Die Kunst des preisgünstigen Bauens besteht nicht im beliebigen Austausch von einzelnen Bauteilen. «Tiefe Baukosten sind vor allem das Resultat einer gestalterischen Strategie, die bereits die ersten Striche des Entwurfs prägt», so die Architekten. Aus-



Ersatz von Reihenhäusern:
 Mehrstöckige Wohnzeilen
 für eine zeitgemässe Garten-
 stadt. (Graber Pulver
 Architekten)

schlaggebend für preisgünstige Wohnungen sind deshalb auch die bescheidenen, kompakten Grundrisse, die sich von der Süd- zur Nordfassade durchziehen. «Mit den Wohnflächen und den Nasszellen wollten wir bewusst zurückfahren», sagt etwa FGZ-Präsident Sonderegger. So beträgt die Fläche für eine 3½-Zimmerwohnung 82 m², für eine 4½-Zimmerwohnung sind es 105 m².

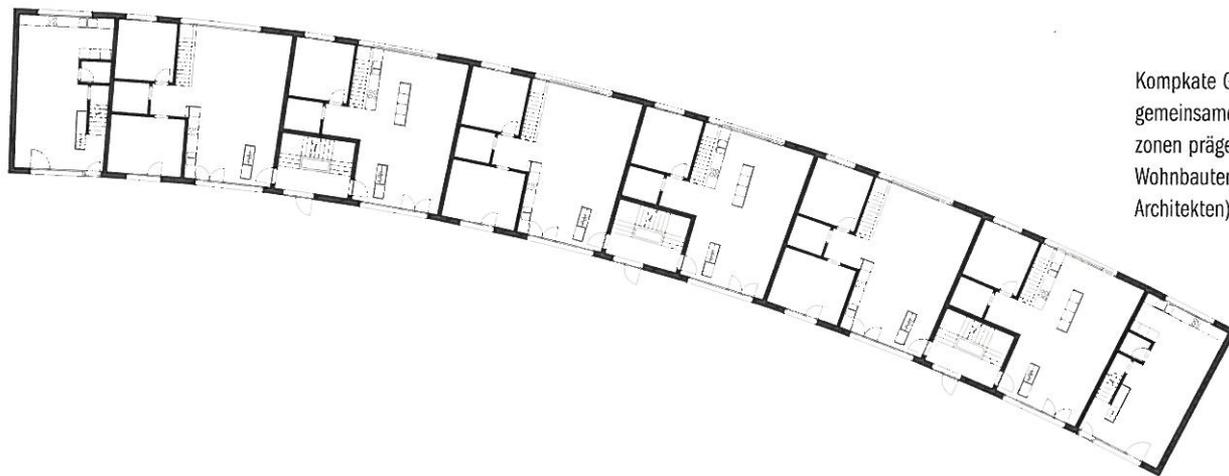
Bei der Raumaufteilung wird auf den Grösenausgleich und damit auf eine möglichst flexible Nutzung geachtet. Wohn- und Essraum sind kombiniert, wohingegen die einzelnen Schlafräume jeweils mindestens 12 m² gross sind. Die Erschliessung wird zudem aus der Wohnung ausgelagert. Zwei Nachbarwohnungen teilen sich ein Treppenhaus, von wo aus der Zugang zur Wohnung über die grosszügige Loggia erfolgt. Rationell bauen heisst vorab Beschrän-



kung: Die Holzfassaden sind flächig konzipiert – ohne skulpturale Gestaltung. Im Innern entsprechen die Wohnräume einem gepflegten Rohbau. Die Untersicht der Holz-Beton-Verbunddecken beispielsweise soll wo immer möglich sichtbar belassen werden.

Dass hohes Kostenbewusstsein nicht zulasten der Qualität geht, zeigt das Projekt von Graber Pulver Architekten aber auch. Die vom FGZ-Vorstand verlangte «Dauerhaftigkeit der Materialien» erfüllt vorab die Holzbauweise, die das Aussehen der mehrstöckigen Wohnbauten prägt. Was den Preis betrifft, sind die Architekten jedoch ein gewisses Risiko eingegangen. Die vorgefertigten Holzelemente an sich seien nicht unbedingt günstiger als ein einfacher Massivbau, so die Architekten. Dank der damit verbundenen verkürzten Bauzeit sowie der für eine effiziente Vorfabrikation geeigneten Projektgrösse wird der Bauträger dennoch von den erforderlichen Spareffekten profitieren können.

Trotzdem darf FGZ-Präsident Alfons Sonderegger mit Recht von einem «nachhaltigen Ersatzbau» sprechen, den die Genossenschaft in absehbarer Zukunft unterhalb des Stadtspitals Triemli realisieren will. Auch an den energieeffizienten Betrieb wurde gedacht. Der Holzelementbau ist für die erforderliche wirksame Fassaden-dämmung auf jeden Fall geeignet. Zwar will die FGZ noch nicht entscheiden, ob ein Minergie-Zertifikat beantragt wird. Bis zum Baubeginn der ersten Etappe vergeht noch einige Zeit. Erst im Dezember 2009 findet der Spatenstich statt. Aber vorgesorgt ist bereits: Zwar musste aus Kosten- und Platzgründen auf Lüftungsleitungen und -kanäle verzichtet werden. Aber da die automatische Lüftung für das Label Voraussetzung ist, wurde ein System evaluiert, das direkt an den Fenstern installiert werden kann. ■



Kompakte Grundrisse und gemeinsame Erschliessungszonen prägen die länglichen Wohnbauten. (Graber Pulver Architekten)