

# Konkurrenzlos günstig

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 11

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107118>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

Die ABZ erstellte am Jasminweg eine Minergie-Siedlung

# Konkurrenzlos günstig

Mit den Neubauten am Jasminweg in Zürich-Oerlikon setzt die ABZ erstmals auf den Minergie-Standard. In der familienfreundlich angelegten Siedlung finden sich grosszügige Wohnungen mit einigen Besonderheiten, etwa zumietbaren Schaltzimmern. Dank eigenem Land und tiefen Baupreisen sind die Mietzinse aussergewöhnlich tief.



Der Langbau von der Strassenseite; im Parterre sind ein Verein, eine Krippe und Ateliers untergebracht.



Die beiden Bauten vom Hof aus, wo soeben die Bäume gepflanzt wurden.



Blick in ein Wohnzimmer und auf eine Terrasse, links die Theke, die zur offenen Küche gehört.

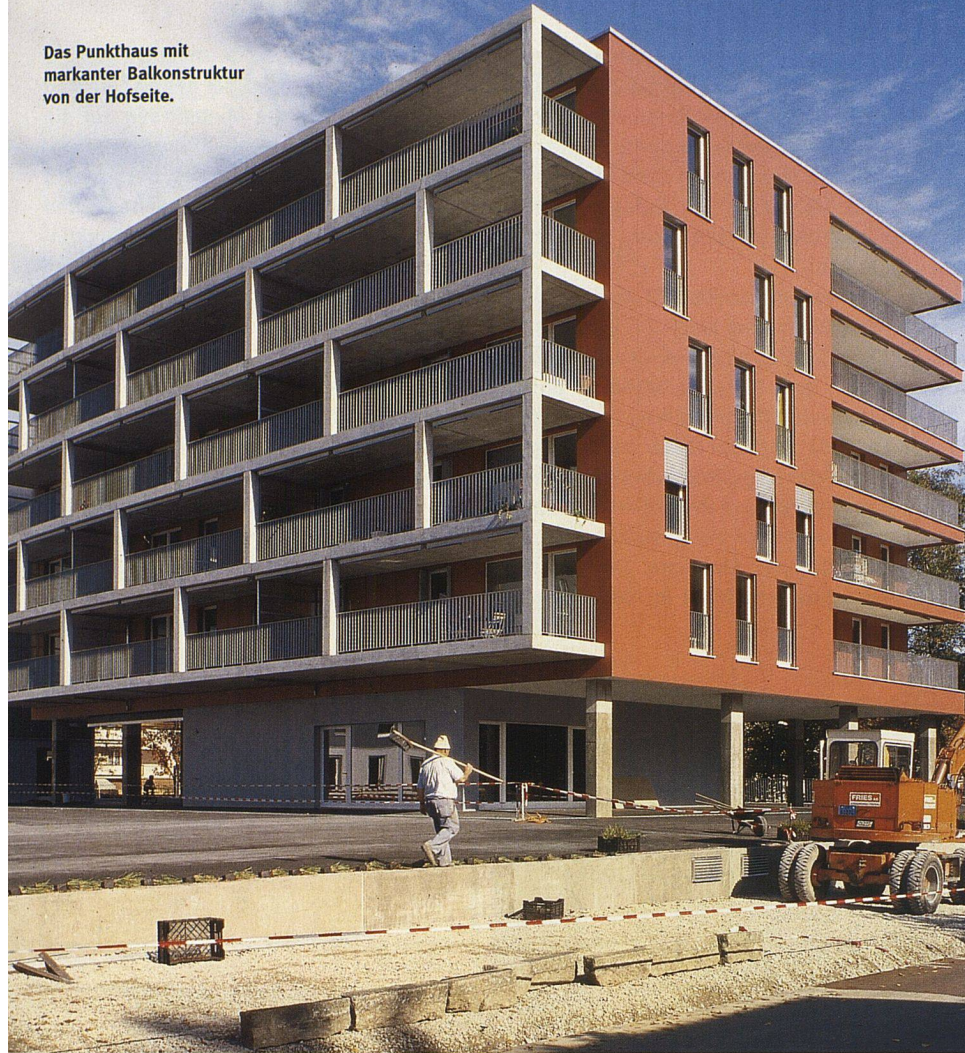
**VON RICHARD LIECHTI** ■ «Wir konnten den Leuten die Angst nehmen», erklärt Martin Grüniger, Leiter Kauf/Bau und Unterhalt bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Das ist nicht selbstverständlich, wenn es um den Abbruch liebgegener Wohnungen und Häuschen geht. Zum einen hätten auch die MieterInnen eingesehen, dass eine Modernisierung der 52 Wohnungen und 36 Reihenhäuser aus den 20er- und 40er-Jahren im Gebiet Regensbergstrasse, Goldregen-, Holunder- und Aehrenweg in Zürich-Oerlikon dringend notwendig war. Zum

andern setzte die ABZ auf ein langfristiges Vorgehen und die Prüfung verschiedener Varianten, etwa auch diejenige einer Sanierung mit gleichzeitiger Verdichtung. Letztlich erwies sich jedoch der Ersatz der bescheidenen Häuser durch eine zeitgemässe Neubausiedlung als einzige realistische Lösung. Am wichtigsten jedoch: Die MieterInnen durften ihre Wünsche und Bedürfnisse frühzeitig anmelden. Die ABZ konnte ihnen nämlich eine ganze Reihe Alternativen anbieten, besitzt sie doch in der Umgebung rund 400 Wohnungen. Zudem fiel der Abbruch mit der Fertig-

stellung des Regina-Kägi-Hofs zusammen, so dass auch attraktive Neubauwohnungen zur Verfügung standen. Im Weiteren entschloss man sich für eine Etappierung der Siedlung: 20 Einfamilienhäuser bleiben bis im Jahr 2010 stehen.

**KLARE VORGABEN.** Die ABZ findet Neubauprojekte in der Regel über einen Studienauftrag mit verschiedenen eingeladenen Architekten; eine hochkarätige Jury wählt dann das Beste aus. «Nur so haben wir die Gewissheit, architektonisch und städtebaulich hochste-

Das Punkthaus mit markanter Balkonstruktur von der Hofseite.



hende Siedlungen zu erstellen», erklärt Martin Grüninger. Dabei hatten die acht eingeladenen Architekturbüros genaue Anforderungen zu erfüllen, etwa hinsichtlich Raumangebot oder Bauqualität. Ausserdem war ein Benchmark einzuhalten, der die maximalen Baukosten pro Quadratmeter zu erstellender Nettowohnfläche klar vorgab. Gleichzeitig führte die ABZ eine Totalunternehmer-Evaluation durch. Die beiden TU, die am Schluss noch im Rennen waren, hatten zu den Wettbewerbseingaben Stellung zu nehmen und insbesondere zu beurteilen, ob mit dem jeweiligen Projekt der Benchmark einzuhalten sei. Diese Aussage zählte zu den Kriterien, mit denen das Preisgericht das Siegerprojekt erkor. Die gewissenhafte Vorbereitung zahlte sich aus: Im Juni 2000 gaben die GenossenschaftlerInnen mit grosser Mehrheit grünes Licht für die nunmehr überarbeiteten Pläne des Büros architekttick, Tina Arndt & Daniel Fleischmann. Die W. Schmid Generalunternehmung AG sorgte dafür, dass die erste Etappe der Siedlung Jasminweg nach rund anderthalb Jahren Bauzeit im September 2002 bezogen werden konnte.

**MARKANTE BAUTEN.** Entstanden sind ein L-förmiger, langgezogener Bau mit fünf Stockwerken sowie ein sechsgeschossiges «Punkt-

haus», das leichtfüssig auf schlanken Stützen steht. Die Fassaden sind mit hinterlüfteten Eternitverkleidungen aus geschosshohen Tafeln versehen, graugrün beim Langbau, rot beim Punkthaus. Sie wechseln sich mit ebenfalls geschosshohen Fenstern ab – Dimensionen, die das Erscheinungsbild massgeblich mitbestimmen. Den markanten Charakter der beiden urbanen Bauten hat kürzlich eine neue Luftaufnahme von Zürich Nord gezeigt, wo sie sofort ins Auge fallen, obwohl der Jasminweg (noch) abseits vom Boomgebiet liegt.

Mit rund 8000 Quadratmeter Nettowohnfläche bietet die Siedlung 70 Prozent mehr Raum als früher – dabei bleibt die nicht überbaute Grundstücksfläche gleich gross wie vor dem Abbruch. Dank des grossen Hofes, der vom langen Gebäude gegen die verkehrsreiche Regensbergstrasse abgeschirmt ist, darf der Aussenraum das Prädikat «familienfreundlich» in Anspruch nehmen. Hier entsteht eine Platzfläche mit Wiese und Spielfeld, Baumreihen und Hain. Dabei richten sich natürlich auch die Wohn- und Schlafzimmer mit den Terrassen gegen den Hof aus. Die zweite Etappe wird dereinst mit einem weiteren L-förmigen sowie einem kleineren rechteckigen Punkthaus die «offene Hofrandbebauung» vollenden.

**BEI BEDARF EIN SCHALTZIMMER.** Familienfreundlich sind auch die 67 Wohnungen, von denen mehr als die Hälfte viereinhalb und mehr Zimmer aufweisen. Grössere Familien erwarten gar vier Sechseinhalbzimmerwohnungen. Auch hier gilt die bei der ABZ übliche Belegungspflicht nach der Formel «Zimmerzahl minus 1». Bei den 18 subventionierten Wohnungen kommt sogar auf ein Zimmer ein Bewohner. Der Komfort kann sich sehen lassen: Die Nettowohnfläche liegt bei den Viereinhalbzimmerwohnungen bei rund 110 Quadratmetern, hinzu kommen Terrassen von rund 20 Quadratmetern. Die Küchen sind offen oder halboffen, die letzteren besitzen eine praktische Theke. Alle Küchenflächen sind in Chromstahl gehalten. Ab der Viereinhalbzimmerwohnung gibts eine zweite Nasszelle, zu der auch eine Dusche gehört. Die Raumhöhen liegen mit 2,5 Metern über dem Üblichen.

Im Punkthaus hat die ABZ erstmals einen Versuch mit Schaltzimmern gemacht. Gemäss Martin Grüninger handelt es sich dabei um eine moderne Version der Mansarde. Auf jedem Stockwerk findet sich ein Zimmer mit Separateingang, stattliche 22,8 Quadratmeter gross und im Gegensatz zu den früheren Dachzimmerchen mit eigener Nasszelle. Wächst eine Familie, kann sie es hinzumieten. Man denke etwa an einen Teenager, der so zur «eigenen Bude» kommt, ohne gleich die Annehmlichkeiten des Familienanschlusses zu missen. Allerdings gelten auch für die Schaltzimmer die Belegungsvorschriften, eine Fremdvermietung ist nicht vorgesehen – und auch nicht nötig, sind die Räume doch längst vergeben. Zur Aufwertung des Quartiers werden die rund 700 Quadratmeter frei unterteilbaren Räume im Erdgeschoss des L-Gebäudes beitragen. Hauptmieter ist dort der Verein «ELCH für Eltere und Chind», der verschiedene Dienstleistungen für Eltern aus dem Quartier anbietet, hinzu kommen eine Kinderkrippe und Atelierräume.

**GROSSE WOHNUNG FÜR 1400 FRANKEN.** Die Wohnungen konnten zu aussergewöhnlich tiefen Mietzinsen vergeben werden. So kommt eine Zweieinhalbzimmerwohnung auf weniger als 1000 Franken zu stehen, der Nettomietzins für die Viereinhalbzimmerwohnung beträgt rund 1400 Franken, das Schaltzimmer kostet 300 Franken (basierend auf der derzeitigen Hypothekarzinsbasis von 3,75 Prozent). Ähnlich günstige Neubauwohnungen wird man in der Stadt Zürich wohl vergeblich suchen. Die tiefen Kosten haben verschiedene Ursachen: Zum einen konnte die ABZ hier auf Land bauen, das sie seit vielen Jahrzehnten besitzt. Martin Grüninger schätzt, dass eine grosse Wohnung sonst rund 250 bis 300 Franken teurer wäre – womit sie immer noch gut im Rennen läge. Ausgezahlt habe sich auch das Bauen mit einem ▶

Totalunternehmer, der feste Kosten und Termine garantiert. Und schliesslich wendet man hier eben eine reine Kostenmiete an, ohne streitbare Quersubventionierungen. Dass bei diesen Mietpreisen auch längerfristig auf die Einhaltung der Belegungsvorschriften geachtet werden muss, versteht sich von selbst.

Ein weiteres Novum hat die ABZ im Energiebereich verwirklicht. Der Jasminweg ist nämlich die erste Siedlung der Genossenschaft, die sich nach dem Minergie-Standard ausrichtet. Dazu waren Dämmstärken von 16 cm an der Fassade und am Dach notwendig, wobei Letztere dank speziellem Material eine noch bessere Wirkung haben. Eine kontrollierte Lüftung sorgt für ein gesundes Klima und die Nutzung der Abwärme. Die Warmwasserversorgung geschieht im Sommer zu

100 Prozent über Solarkollektoren, übers Jahr immerhin zu 40 Prozent. Bei der ABZ ist man nun gespannt, wie die MieterInnen auf die neue Technik reagieren, etwa eine durch Fernwärme gespeiste Bodenheizung, die mit rund 28 Grad kaum spürbar ist. Um falsches Lüften zu vermeiden, was sich fatal auf das Funktionieren der kontrollierten Lüftung und die Heizleistung auswirken würde, verzichtete man auf den Einbau von Kippfenstern.

**NÄCHTLICHES LICHTSPIEL.** «Kunst am Bau» ist für viele Menschen ein Reizwort. Die Installation von Ursula Palla dürfte jedoch gar zu einem nächtlichen Besuch der Siedlung anregen. Den Punktbau umläuft nämlich ein Lichtband, gespeist von stromsparenden LED-Leuchten, wie sie auch bei Ampeln eingesetzt werden. Aus deren drei Grundfarben setzt das Lichtband alle möglichen Töne zusammen, die sich je nach Uhrstand verändern. «Fading the time» heisst das Werk, das den Lauf der neuen Zeit sichtbar macht, die am Jasminweg soeben angebrochen ist. ☞

So präsentiert sich die Siedlung Jasminweg von der Wehntalerstrasse her.



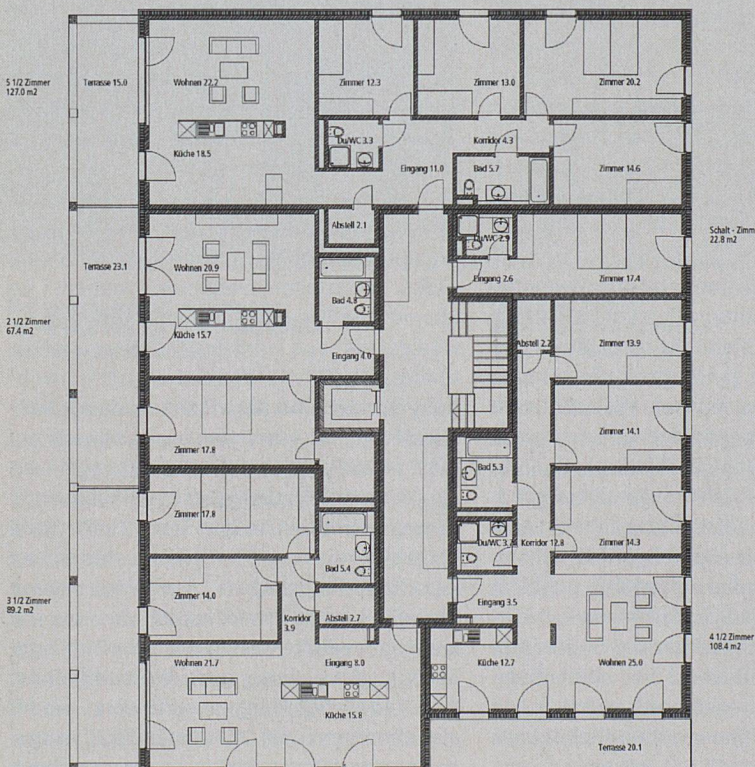
Grosszügige Terrassen mit Zugängen von verschiedenen Räumen zeichnen die Wohnungen aus.



Foto: ZVG.

Foto: Andrea Helbling, Arazebra, Zürich

#### Grundriss des Punkthauses.



#### Baudaten

##### Bauträger:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

##### Architektur:

architekttick, Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Zürich

##### Totalunternehmerin:

W. Schmid AG, Glattbrugg

##### Landschaftsarchitektur:

D. Ganz Landschaftsarchitekten BSLA, Zürich

##### Umfang:

67 Wohnungen, Ateliers, Kinderkrippe, Zentrum «ELCH»

##### Gesamtkosten:

25 Mio. CHF

##### Baukosten (BKP 1-5)

pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche:

2840 CHF