Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 82 (2007)
Heft: 5

Artikel: Selbstverwaltet in Schwamendingen
Autor: Simon, Axel / Sippe, Lisbeth / Kindhauser, Elsbeth
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107584

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 27.07.2025

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

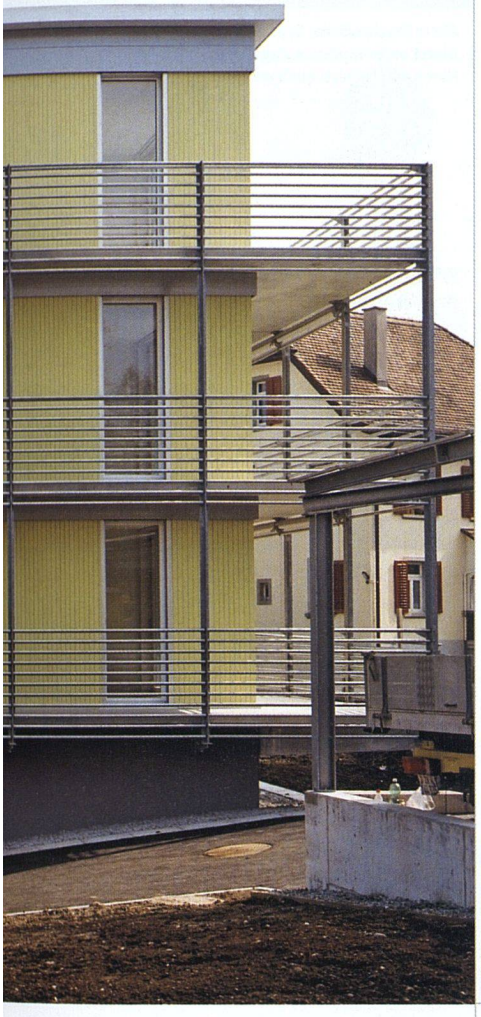
Wogeno Zürich erstellt Balance-Siedlung «Im Bockler»

Selbstverwaltet in Schwamendingen

Mit den 24 grossen Wohnungen und 7 Ateliers der Minergie-Siedlung «Im Bockler» betritt die Wogeno Zürich Neuland: Sie baut ihre dritte Neubausiedlung nicht in einem zentralen Quartier Zürichs, sondern im strukturschwachen Schwamendingen. Und setzt dabei auf hohe Qualität – mit Erfolg.

Von Axel Simon ■ Vor wenig mehr als einem Jahr grasten hier noch Schafe unter Apfelbäumen. Die sanfte Geländemulde am Nordhang des Zürichbergs liegt zwar unweit des Schwamendingerplatzes, Zentrum des nördlichen Zürcher Quartiers, hatte sich jedoch seine ländliche Idylle bewahrt. Nicht zuletzt deshalb, weil das Grundstück mitten im ehemaligen Dorfkern in der zweiten Reihe liegt, umsäumt von zumeist alten Kleinhäusern.

Lange Vorgeschichte. Die 6680 Quadratmeter grosse, zwischen Winterthurer-, Ahorn- und Bocklerstrasse gelegene Parzelle war im städtischen Besitz. Die Stadt Zürich hatte hier bereits vor 15 Jahren einen Projektwettbewerb durchgeführt. Gewünscht war eine Wohnsiedlung, die hohen ökologischen Anforderungen genügen sollte. Das Ergebnis des Wettbewerbs floss 1993 in einen Gestaltungsplan ein, den der Regierungsrat ein Jahr später genehmigte. Rekurse von Nachbarn verzögerten das folgende Projekt um zwei Jahre, und die sehr geringe Anzahl geplanter Parkplätze – man peilte eine ökologisch bewusste Mieterschaft ohne Autos an – musste auf das gesetzliche Minimum erhöht werden. Aus politischen Gründen nahm die Stadt schliesslich Abstand von einer Realisierung in eigener Regie und suchte eine Genossenschaft, die bereit war, das Grundstück mitsamt dem beste-



Die vier Baukörper der Siedlung «Im Bockler» stehen in freier Anordnung am Hang.

Die Räume sind flexibel einteilbar – jedes Zimmer hat Zugang zum Balkon.

Fotos: Georg Aerni

Die Küchen bilden je nach Einteilung der Zimmer einen separaten Raum oder sind mit dem Wohnraum kombiniert.

logisch und wirtschaftlich überholt schien. Stattdessen suchte man nach einem neuen Projekt – aufgrund des bereits bestehenden Gestaltungsplanes machte die Stadt keinen weiteren Wettbewerb zur Auflage des Baurechtvertrages. Man einigte sich auf eine Testplanung der von der Genossenschaft ausgewählten Architekten Sabina Hubacher und Christoph Haerle aus Zürich, die nach einigen Anpassungen alle Auflagen erfüllte.

Flexible Raumaufteilung. Die vier ungefähr 30 x 15 Meter messenden Baukörper stehen in freier Anordnung hintereinander auf dem Grundstück. Um die sensible Landschaft, die diesen Ort prägte, wenigstens in Ansätzen noch erkennbar zu belassen, verzichteten die Architekten auf die grösstmögliche Ausnutzung. Eine sich an den Hang schmiegende Asphaltfläche verbindet die Häuser an ihrem westlichen Ende. Ein Zugang mit wenigen offenen Parkplätzen führt von der prominenteren Winterthurerstrasse in die Siedlung, ein anderer mit überdeckten Stellplätzen von der seitlichen Ahornstrasse. Dieser Parkplatz kann auch für Feste oder andere Siedlungsaktivitäten genutzt werden. Unterhalb davon liegt eine Spielwiese, und auch die unmittelbare Umgebung der Häuser ist begrünt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der eingedolte Dorfbach, den, sobald er wieder geöffnet ist, ein kleiner Weg begleiten soll.

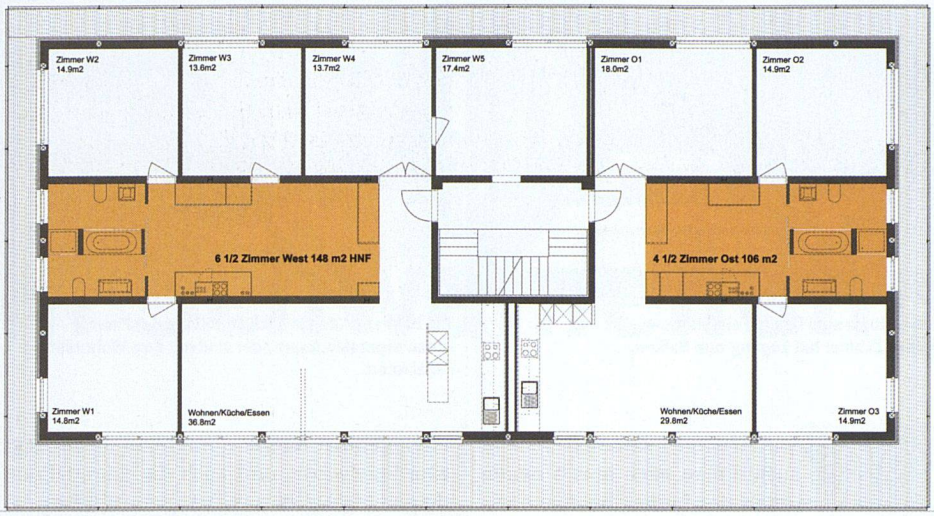
Die Bauten liegen oberhalb der Winterthurerstrasse am Zürichberghang. Sowohl der Schwamendingerplatz als auch der Wald sind in wenigen Minuten Gehdistanz erreichbar.

Die Häuser variieren das «Balance»-Prinzip, das Haerle Hubacher zusammen mit dem Generalunternehmer Andreas Streich bereits an drei verschiedenen Orten in der Zürcher Agglomeration realisiert haben. Sein Ziel ist es, nachhaltige, ökologische und günstige Minergie-Wohnungen zu bauen, die auch architektonische Ansprüche erfüllen und mit einer flexiblen Raumaufteilung auf sich ändernde Wohnbedürfnisse reagieren. So wird mit einem Haustyp ein breiter Bewohnermix möglich. Konkret heisst das: Auf jedem Geschoss liegen sich zwei 5½-Zimmer-Wohnungen gegenüber, in einem Haus sind es 4½- ,5- und 6½-Zimmer-Wohnungen. Diese lassen sich mit Hilfe nicht tragender Trennwände beinahe beliebig einteilen: von der klassischen Familienwohnung mit Wohnzimmer, grosser Küche und vier Zimmern bis hin zu zwei grossen loftähnlichen Räumen.

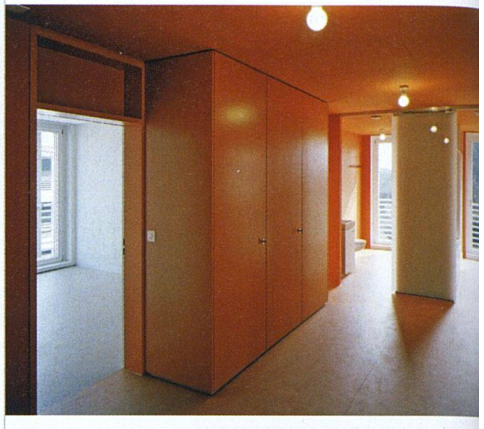
Ungewöhnliche Raumstruktur. Möglich macht diese Flexibilität einerseits das Konstruktionsprinzip mit einem tragenden Kern in der Mitte und regelmässigen Holzstützen in ▶

henden Gestaltungsplan im Baurecht zu übernehmen. Zwei lehnten ab – unter anderem wegen der ihnen zu knappen Anzahl von Auto-Abstellplätzen. Die Wogeno unterschrieb und Ende 2005 wurde der Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 62 Jahren vom Gemeinderat genehmigt.

Den bestehenden Entwurf der Zürcher Architekten Zach & Zünd wollte die Wogeno nicht bauen, da er nach mittlerweile 13 Jahren öko-



Stockwerkgrundriss mit 6½- und 4½-Zimmer-Wohnung. Die Zimmer sind um einen tragenden Kern angeordnet. Orange eingezeichnet der Kernraum und die beiden Badezimmer. Sie sind ineinander verschränkt: Das eine bietet eine Badewanne, das andere eine Dusche.



Ein in leuchtendem Orange gehaltener Kernraum bietet unter anderem Zugang zu den beiden Bädern. Hier befindet sich auch viel Stauraum.

der Aussenwand. Andererseits eine ungewöhnliche Raumstruktur, bei der ein zentraler fensterloser Raum den Zugang zu den rund 14 Quadratmeter grossen Zimmern übernimmt. Dieser Kernraum öffnet sich zum schmalen Eingangsbereich der Wohnung und endet in den beiden gleich grossen und geschickt organisierten Bädern, durch deren undurchsichtige Glastüren Licht in das «Herz der Wohnung» fällt, wie die Architekten den Raum nennen. Hier befinden sich ausserdem alle technischen Anschlüsse, etwa der kontrollierten Lüftung, und viele Einbauschränke – etwas, was im heutigen Wohnungsbau gerne vergessen wird. Seine leuchtend orangen Oberflächen heben den Kern auch farblich von den anderen, neutraleren Räumen ab. Diesem inneren Raum entspricht die aussen umlaufende Balkonschicht. Sie macht es möglich, aus jedem Zimmer ins Freie zu treten – auch aus den Bädern – und in einen anderen Raum wieder hinein. Auf der Südseite weitet sich dieser schmale Umgang zu einem geräumigen Balkon.

Die schonende Ausnutzung des Grundstücks und die damit zusammenhängende geringe Grösse der Häuser machte es nicht einfach, die Minergie-Standards einerseits und den Kostenrahmen andererseits zu halten, denn je mehr Wohnungen ein Baukörper beinhaltet, desto günstiger wirkt sich dies auf Energiebilanz und Budget aus. Die Architekten machten dies mit günstigen Materialien und einfachen Konstruktionen wett: lachsfarben gestrichene Sichtbetonwände in den Treppenhäusern, deren Auftakt ein geräumiger Eingangsraum ist, gegossener Anhydritboden in den Wohnungen, grüngelb gestrichene Holzlatten an der Fassade und verzinkte Stahlrohre als solide Brüstungen der umlaufenden Balkone.

Attraktive Wohnlage. Vielseitig nutzbare Atelierwohnungen in den Erdgeschossen sollen den Nutzungsmix der Siedlung noch breiter machen. In der grössten war ein städtischer Kinderhort geplant, der leider nicht realisiert wurde, eines der kleineren Ateliers wird als Gemeinschaftsraum genutzt. Die Wogeno hat, nach Aussagen ihrer Geschäftsleiterin Lisbeth Sippel, keine Probleme, die Wohnungen ihrer dritten Neubausiedlung zu vermieten – auch wenn der Mietzins für eine 5½-Zimmer-Wohnung um 2300 Franken (inkl. NK) liegt. Dies ist für eine qualitätvolle neue Grosswohnung nicht viel, aber in Zürich Schwamendingen auch nicht wenig. Innerhalb des Quartiers handelt es sich jedoch um einen attraktiven Standort: Die Siedlung liegt nicht nur wenige Gehminuten vom Schwamendingerplatz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und raschen, weil unterirdisch geführten Tramverbindungen Richtung Stadtzentrum, sondern auch unmittelbar neben dem Naherholungsgebiet des Zürichbergwalds.

Trotzdem: Die der Wogeno eigene Organisationsform der Hausgemeinschaft (vgl. Interview), aber auch wohnästhetische Eigenheiten wie der ungewöhnliche Kernraum und die pragmatische Materialisierung sprechen eine Klientel an, die für diese Genossenschaft typisch ist, für das Quartier aber untypisch. So schafft die Siedlung «Im Bockler» nicht nur einen lebenswerten und kinderfreundlichen Ort, sondern leistet auch einen Beitrag zur sozialen Durchmischung eines Stadtteils, aus dem in den letzten Jahren viele Besserverdienende weggezogen sind.

Baudaten

Bauträger:
Wogeno Zürich

Architekten:
Haerle Hubacher Architekten BSA, Zürich

Generalunternehmung:
Halter AG, Zürich

Weitere Planer:
WohnBauBüro, Dieter Hanhart, Brüttisellen (Bauherrenvertretung)
Hans Andres, Zürich (Ausführungsplanung)
Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur (Landschaftsarchitekten)
Henauer Gugler AG, Zürich (Bauingenieur)
Planforum, Winterthur (Haustechnik)
MPA Engineering AG, Illnau (Elektroplanung)
Michael Wichser, Dübendorf (Akustik und Bauphysik)
Hansruedi Preisig, Zürich (Nachhaltigkeit und QM-Controlling)

Unternehmen (Auswahl):
Gasser L. & Co. AG, Halter Bauunternehmung AG (Baumeisterarbeiten)
FFN Fensterfabrik Niederwil AG (Fenster Holz)
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)
Herzog Küchen AG (Küchen)
Ernst Schweizer AG (Metallbauteile)
GGZ Gartenbau-Genossenschaft (Aussenraum)

Umfang:
6 x 4½ Zimmer (3 x 105 m², 3 x 125 m²),
15 x 5½ Zimmer (125 m²),
3 x 6½ Zimmer (148 m²),
7 Wohnateliers (60 bis 111 m²),
8 Bastelräume
31 Parkplätze, davon 22 gedeckt

Mietzinsbeispiele:
4½-Zimmer-Wohnung:
1700 CHF (+ 200 CHF NK)
5½-Zimmer-Wohnung:
1965 CHF (+ 240 CHF NK) bis 2095 CHF (+ 240 CHF NK)
Beteiligung am Genossenschaftskapital:
6000 Franken pro Zimmer

Baukosten:
11,8 Mio. CHF total
3080 CHF/m² HNF

Ein Gespräch mit Elsbeth Kindhauser und Lisbeth Sippel, Geschäftsleiterinnen der Wogeno Zürich

«Wir wollen wachsen»

Lisbeth Sippel (links) und Elsbeth Kindhauser leiten die Geschäftsstelle der Wogeno Zürich seit vielen Jahren. Dabei geht es den beiden diplomierten Liegenschaftsverwalterinnen darum, die selbstverwalteten Häuser sinnvoll zu unterstützen.

Die Wogeno Zürich konnte im vergangenen Jahr ihr 25-Jahr-Jubiläum feiern. In ihren 54 Häusern mit insgesamt 310 Wohnungen praktiziert sie das Modell der Selbstverwaltung. Das «Alle machen alles»-Prinzip ist allerdings längst einem sinnvollen Miteinander von Hausvereinen und Genossenschaft gewichen.

***Wohnen*: Was unterscheidet die Wogeno von anderen Wohnbaugenossenschaften in Zürich?**
Elsbeth Kindhauser: Anders ist, dass die Bewohner unserer Häuser nicht nur Mieter und Genossenschafter sind, sondern Mitglieder eines Vereins, einer Hausgemeinschaft.

Lisbeth Sippel: Ein Teil der Verwaltungsarbeit ist diesen Hausvereinen übertragen: das Mietzinsinkasso, der Hausunterhalt, Betriebskosten – all das wird von den Häusern selbst verwaltet. Jährlich müssen sie uns eine Abrechnung vorlegen.

Ist dieses Selbstverwaltungsmodell noch zeitgemäss?
LS: So, wie es in den Statuten steht, wohl kaum. Früher ging man sehr ideologisch an die Sache ran, heute ist man pragmatischer. Gerade bei grösseren Projekten sind die Leute froh, wenn wir sie bei gewissen Sachen entlasten. Zum Beispiel bei den Wohnungsmietverträgen. Anderes wird auch weiterhin geschätzt, zum Beispiel die Freiheit zu entscheiden, wen man ins Haus aufnimmt oder die Mitarbeit in Baukommissionen bei Renovationen.

Welche Rolle nimmt die Wogeno im Zürcher Wohnungsmarkt ein?
EK: Von aussen betrachtet sind wir noch immer speziell: eine junge Genossenschaft, die kreativ und innovativ ist. Wir selbst haben das Gefühl, wir unterscheiden uns nicht mehr so stark von den anderen. Heute wachsen auch die anderen, sind innovativ, auch punkto Mitbestimmung.
LS: Die anderen Genossenschaften haben sich auch stark verändert. In den 1980er-Jahren waren die noch sehr verknöchert und stagnierten. Dann haben sie Riesenschritte gemacht, in den Vorständen und in der Verwaltung. Bei uns ist das orthodoxe «Alle machen alles» zu einem sinnvollen Miteinander geworden.

«Im Bockler» ist der dritte Neubau der Wogeno. Wie gross war die Zustimmung der Genossenschaftsmitglieder?
LS: Es gab keine GV-Vorlage «Wollen wir nach Schwamendingen?». Nach sehr viel Vorarbeit im Vorstand ging man mit dem konkreten Projekt an die GV.
EK: Und das ist schlank weg. Es gab nur sehr vereinzelte Bedenken wegen der Lage – Fluglärm und so.

Werden in Zukunft noch weitere Projekte an benachteiligten Standorten wie Schwamendingen folgen?
EK: Diese Seite von Schwamendingen ist nicht benachteiligt. Aber es ist wahrscheinlich gerade an der Grenze von dem, wo wir Wogeno-Leute hinbringen. Wir haben uns Ruggächer in Zürich Affoltern angesehen: Da wollten wir nicht hin, das war uns zu gross und zu peripher. Das können die anderen besser.
LS: Es gibt nur noch beschränkt Orte, wo für uns etwas möglich ist. Oder man tut sich mit anderen zusammen – wir sind in der IG neues wohnen mit dabei.
EK: Wir sind von der Grösse her limitiert. Die Grössenordnung vom Bockler oder der Hellmutstrasse mit 30 bis 40 Wohnungen ist sicher die obere Grenze. Und bei der sind wir auf Baurechtverträge mit der Stadt angewiesen.

Wie sieht Ihre Klientel aus?
LS: Viele Neumitglieder sind zwischen 30 und 35 Jahre alt. Hohes Bildungsniveau, nicht so hohes Einkommen, oft Teilzeitarbeit, um sich die Kinderbetreuung zu teilen. Aber man ist bereit, fürs Wohnen mehr zu zahlen.

Kann die Wogeno unter den geschilderten Bedingungen noch weiter wachsen?
EK: Wir wollen wachsen. Das können wir vor allem, indem wir bestehende Häuser kaufen. Zwei im Jahr sind das Ziel. Neubauten sind schwieriger. Allerdings planen wir gerade einen Ersatzneubau an der Grüngasse. Kleine Schritte. So grosse wie beim Bockler machen wir nur alle zehn Jahre.

Anzeige

Sutterlüti AG
für Wärme, Gas und Wasser

Sanitär Heizung
Planungsbüro
Reparatur-Service

Feldeggstrasse 61
8034 Zürich, Postfach
Telefon 044 384 91 00
Telefax 044 384 91 11

E-Mail: info@sutterluetiag.ch
www.sutterluetiag.ch