

# Pfannenfertig eingekauft

Autor(en): **Papazoglou, Liza**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 11: **Neubau**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-585913>

## **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.

BGZ: Erste Genossenschaftswohnungen im «Glattpark» in Opfikon (ZH)

# PFANNENFERTIG EINGEKauft



Bilder: Ralph Hut

Mit dem «Wright House» betritt die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) Neuland. In jeder Hinsicht: Als erste Genossenschaft bietet sie seit September Wohnungen im Boomquartier Glattpark an, das vor zehn Jahren noch eine unbebaute Grünfläche war. Zum ersten Mal hat die Traditionsgenossenschaft ein pfannenfertiges Projekt von einer Totalunternehmerin erworben. Und sie spricht auch neue Mieterschichten an.

Von Liza Papazoglou

**F**ast 90 Prozent der BGZ-Genossenschaftlerinnen und -Genossenschaftler stimmten an der ausserordentlichen Generalversammlung im September 2011 dafür, auf einem der grössten Entwicklungsareale der Schweiz (siehe Seite 19) der Implenia ein Stück Land samt pfannenfertigem Wohnprojekt abzukaufen. Und das, obwohl hauptsächlich Single- und Paarwohnungen vorgesehen, die Mieten für genossenschaftliche Wohnungen im gehobenen Bereich, die Lage ziemlich urban und der Spielraum für allfällige Anpassungswünsche am Bau beschränkt waren.

«Natürlich hatten wir uns im Vorfeld überlegt, ob das Projekt für uns gut ist oder nicht, auch da es unser bisher teuerstes bezüglich

**Gut erschlossen: Praktisch vor der Tür des «Wright House» (Gebäude rechts) hält die Glattalbahn, die Flughafen Kloten und Zürcher City verbindet.**

Mietpreisen darstellt», sagt Vorstandspräsident Albert Deubelbeiss. Die Gründe, die dafür sprachen, überzeugten aber offenbar auch die Genossenschaftler. Da die 70-jährige BGZ vor allem in ihren Gründerjahren sehr viel baute, sind Wohnungsbestand und Mieterschaft heute überaltert. Ein moderates Wachstum ist deshalb angestrebt. «Wir wollten bewusst eine Siedlung, die modern, urban und attraktiv ist und sich an ein jüngeres Publikum richtet», so der Präsident. So sollte ein neues Mietersegment angesprochen und das Liegenschaftsportfolio verbreitert werden – und zwar ohne bestehende günstige Wohnungen aufgeben zu müssen. Wobei klar war, dass es sich nicht um einen Strategiewechsel, sondern um eine gezielte Ergänzung des Bestands handelte.

## Erfolgreich im Bieterverfahren

Auf der Suche nach Land oder passenden Objekten war die BGZ deshalb schon länger, wobei neue Standorte ausserhalb der Stadt Zürich durchaus erwünscht waren. Das Angebot von Implenia kam da wie gerufen. Die Totalunternehmerin hat das «Wright House» entwickelt und realisiert. Es liegt am Rand des Glattparks, direkt an der Grenze zwischen Opfikon und der



- 1 Der sechsgeschossige Bau bildet den prägnanten Auftakt zum verkehrsfreien Boulevard Lilienthal.
- 2 Spiel mit unterschiedlichen Fassadentiefen und Farben.
- 3 Der abgeschirmte Innenhof bietet Spiel-, Aufenthalts- und Ruhezeiten.
- 4 Implanet hat das Wriighthouse entwickelt und realisiert; die Gebäude am Boulevard Lilienthal und an der Glattparkstrasse kaufte die BGZ, der Rest sind Eigentumswohnungen.

Stadt Zürich, und umfasst drei U-förmig angeordnete Gebäude mit gemeinsamem Innenhof. Die 41 Eigentumswohnungen des einen Blocks verkauft Implanet selbst; die anderen beiden Gebäude mit 81 Mietwohnungen, 449 Quadratmetern Shopfläche und dem Grossteil der Hoffläche schrieb sie 2011 in einem zweistufigen Bieterverfahren auf dem Markt aus.

Das Projekt interessierte die BGZ von Anfang an: Der Wohnungsspiegel passte zur angepeilten Zielgruppe, und eigene Risikoanalysen wie auch solche der Zürcher Kantonalbank (ZKB) beurteilten den Standort im aufstrebenden Entwicklungsgebiet mit vielen Arbeitsplätzen, ausgezeichnete Verkehrserschliessung, eigener Erholungszone inklusive See und guter Infrastruktur als sehr gut. So sicherte die ZKB denn auch von Anfang an die Finanzierung zu, und die BGZ stieg ins Rennen. «Natürlich mussten wir einen Marktpreis bezahlen», stellt Albert Deubelbeiss fest. Trotzdem sei von Anfang an klar gewesen, dass die Mieten selbsttragend sein müssen und nicht innerhalb der Genossenschaft quersubventioniert werden. Sie liegen bei einer Dreieinhalbzimmerwohnung zwischen 2000 und 2300 Franken netto und damit dank der günstigen Hypothekarzinslage sogar tiefer als ursprünglich gedacht.

#### Markante Architektur

Nach zwei Jahren Bauzeit zogen nun im September die ersten Mieterinnen und Mieter im Wriighthouse ein, das am Rand des Glattparks steht, zwischen Büro- und Wohnhäusern, Branchen, die bald ebenfalls überbaut werden, und einer Haltestelle der Glattalbahn, die den Flughafen Kloten mit der Zürcher City verbindet. Gleichzeitig stellt der Bau den Auftakt des verkehrsfreien, 700 Meter langen Boulevards Lilienthal dar.

Auf diese prägnante Kopfsituation reagierte das junge Zürcher Architekturbüro Z2G mit sechsgeschossigen Bauten, die sich in der Volumenordnung an der Blockrandbebauung orientieren und einen starken Akzent setzen



mit ihren weiss-braun-blauen Fassaden. Gegliedert sind diese durch lange horizontale Fenster- und Mauerbänder. Im Gegensatz zur urbanen öffentlichen Seite ist der Innenhof intim gestaltet und bietet mit geschwungenen Formen, einer grün-weissen Bepflanzung und natürlichen Materialien verschiedene Spiel-, Aufenthalts- und Ruhezeiten. Farbtupfer liefern die von Blumenfarben inspirierten Fallmarkisen; das Farbkonzept stammt von Thomas Rutherford, der auch für die stilisierten Kunst-am-Bau-Flugzeuge verantwortlich zeichnet – Flugpioniere waren Namensgeber der Strassen im Glattpark und haben auch dem Wriighthouse zu seinem Namen verholfen.

#### Kompakt und gediegen

Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, in den obersten Geschossen zudem über eine eigene Dachterrasse. Sie sind kompakt organisiert, mit grosszügigen Wohn-Ess-Bereichen, die mehrheitlich an eine halboffene Küche angrenzen. Fast alle Wohnungen verlaufen über die ganze Gebäudetiefe und profitieren so von zweiseitiger Besonnung, die Schlafräume liegen am Innenhof. Sechs der 81 Wohnungen haben viereinhalb Zimmer und sind um 100 Quadratmeter gross, hinzu kommen fünf Lofts, der Rest setzt sich etwa hälftig zusammen aus 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen mit 62 bis 84 Quadratmetern. Eine 3 ½-Zimmer-Wohnung dient als Gästewohnung und kann von BGZ-Mitgliedern und dem «Gästewohnring» angeschlossenen Genossenschaften gemietet werden (siehe *Wohnen* 10/2014).

Die Ausstattung ist gediegen, mit Granitarbeitsflächen in der Küche, versiegeltem Eichenparkett in den Wohnräumen und zurückhaltenden Farben: sandbeige bei den Küchenfronten, weiss und anthrazitfarben in den Nasszellen. Auffallend sind die an die 1980er-Jahre erinnernden durchgezogenen dunklen Farbbänder bei Sockelleisten und Rahmen. Bei den Mietern kämen diese gut an, weiss die Leiterin Verwaltung der BGZ, Sarah Kopp.



### Pfannenfertig mit Detailanpassungen

Wohnungsspiegel und Gesamtanlage waren gegeben, als die BGZ das Projekt von Implenia kaufte. Dazu gehört auch, dass Wohnungen ab dreieinhalb Zimmern über zwei Badezimmer und alle Einheiten über ein Réduit mit Wasserturm verfügen – bei der BGZ kein Standard. Dieser ist bei den Wriighthouse-Mietwohnungen denn auch fast gleich wie bei den Eigentumswohnungen. «Diskutiert haben wir mit Implenia nur noch über Fragen wie Materialisierung, Gerätewahl, Plättlifarben oder Detailausstattung des Hofes», erinnert sich Kurt Wiliner, Leiter Bau und Unterhalt bei der BGZ. Das sei aber von Anfang an klar und in Ordnung gewesen. Schliesslich habe alles gepasst, bis zum Minergie-Standard; die Gebäude sind mit einer verputzten Aussenwärmedämmung und kontrollierten Lüftungen versehen, die Energie für Bodenheizung und Warmwasser liefert das Fernwärmenetz Zürich.

Man habe sich gut mit dem Projekt identifizieren und in diesem speziellen Fall bewusst auf typische genossenschaftliche Einrichtungen wie einen Gemeinschaftsraum oder eine Waschküche verzichten können. Nicht zuletzt auch, weil beim Kauf des Wriighthouse bereits abzusehen war, dass auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) dereinst mit einer grossen Siedlung zu den Nachbarn zählen wird (siehe Kasten). Bei Bedarf könne man über die gegenseitige Nutzung der Infrastruktur verhandeln. Entsprechende Gespräche gab es auch schon mit der Kantonalzürcher Beamtenversicherungskasse (BVK), die auf der benachbarten Parzelle nächstes Jahr mit dem Bau eines Wohnhauses beginnt. Dort sind auch Serviceleistungen für ältere Personen vorgesehen, die die BGZ-Mieter allenfalls mitnutzen können.

### Vermietung entspricht Erwartungen

Das Wagnis des für die BGZ ziemlich einmaligen Projekts hat sich offenbar gelohnt, wie die Vermietungsbilanz zeigt. Ende September waren über neunzig Prozent der Wohnungen ver-



## ABZ: LANGER ANLAUF FÜRS FILETSTÜCK

Im Glattpark ist voraussichtlich ab 2018 mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) eine zweite Genossenschaft präsent. Das Siegerprojekt «Dogon» des Architekturwettbewerbs (siehe *Wohnen* 10/2014) sieht 280 Wohnungen für etwa 800 Menschen vor. Zwei Parzellen Land mit insgesamt 24 000 Quadratmetern konnte die ABZ dafür von der Stadt Zürich erwerben.

Der Deal allerdings war lange wacklig und hat eine längere Vorgeschichte. Die Stadt war dank einer aktiven Landreservenpolitik in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts die grösste Landbesitzerin im «Oberhauserriet», wie das Gebiet damals hiess. Seit den 1990er-Jahren veräusserte sie aber alles Land ausserhalb der Stadtgrenze, und zwar an die Meistbietenden. Dagegen erwuchs Widerstand, 2008 verlangten politische Vorstösse, beim Glattpark auch Genossenschaften zu berücksichtigen. Auf Marktpreise verzichten wollte die Stadt aber nicht einfach so. Als Kompromiss entstand ein «Tauschhandel»: Die Stadt war bereit, das Glattparkareal an die ABZ zu verkaufen, wenn diese dafür ihre erneuerungsbedürftige Siedlung Erikastrasse in Zürich Wiedikon der städtischen Stiftung Alterswohnungen (SAW) für einen Neubau verkaufte.

An der GV 2011 stimmten die Genossenschaftler zwar für Landerwerb und Siedlungsverkauf, das dafür nötige Dreiviertelmeer wurde aber knapp verfehlt. Das Geschäft drohte zu scheitern. Schliess-

lich einigte man sich, dass die ABZ ihr Grundstück behält und lediglich im Baurecht an die SAW abgibt. Dem stimmten die Genossenschaftler und 2013 auch der Zürcher Gemeinderat zu.

Martin Grüninger, Bereichsleiter Bau und Bewirtschaftung der ABZ, ist froh, dass die Siedlung gebaut werden kann. Auch wenn die ABZ vor zehn Jahren, als der Glattpark noch eine grosse Brache war (siehe Seite 19), erst einmal abwartete. «Wir wollten bewusst nicht als Pioniere unterwegs sein, da niemand wusste, wie rasch sich das Gebiet entwickeln und ob all die Arbeitsplätze, Läden und Mieter auch kommen würden», erinnert er sich. Man habe deshalb auf den richtigen Zeitpunkt gewartet und jetzt sogar ein Filetstück an attraktivster Lage erhalten, das eine gute Ausnutzung und einen breiten Wohnungsmix erlaubt. Ein Glücksfall, denn viele Grundstücke dieser Grösse seien nicht mehr zu haben, und auch der Landpreis war vernünftig: 1500 Franken pro Quadratmeter, was dem Schätzwert für den Mietwohnungsbau entsprach. Marting Grüninger: «Es ist wichtig, dass Genossenschaften auch in solchen urbanen Entwicklungsgebieten präsent sind und diese aktiv mitgestalten.» Vorgesehen sind deshalb unter anderem Gemeinschaftsräume, Waschsalons, Kinderbetreuung sowie Gewerbe- und Gastronomieflächen zur Quartierbelebung. Wie die BGZ geht auch die ABZ davon aus, dass sie vor allem neue Genossenschaftler anziehen wird.



- 1 **Gediegene Ausstattung, zurückhaltende Farben: Essbereich mit Küche und Loggia.**
- 2 **Aussergewöhnlich: Kastenfenster im Wohnraum und durchlaufende Farbbänder an Leisten und Rahmen.**
- 3 **Auch die Bäder sind edel. Wohnungen ab 3 ½ Zimmer haben eine zweite Nasszelle.**
- 4 **3 ½-Zimmer-Wohnung mit rund 84 Quadratmetern.**

geben, was mehr sei, als man erwartet habe, erklärt Sarah Kopp. Vor allem, da die Wohnungen nicht im Internet ausgeschrieben waren und gleichzeitig in Konkurrenz zu mehreren Hundert Wohnungen der zweiten Glattparkbaustufe vermietet werden. Die letzten Einheiten sind zudem nicht wegen fehlendem Interesse noch zu haben, sondern wegen den BGZ-Belegungsvorschriften: Mindestens zwei Personen sollen in grössere 3 ½-Zimmer-Wohnungen ziehen. Von dieser Regelung gibt es lediglich begründete Ausnahmen in Absprache mit der Verwaltung. Plangemäss läuft auch die Vermietung der Ladengeschäfte: Zwei der vier Räume am Boulevard Lilienthal werden einen Haarsalon und ein Bistro/Take-away beherbergen. Nun sind weitere Geschäfte gesucht, die ebenfalls zur Belebung der Siedlung beitragen.

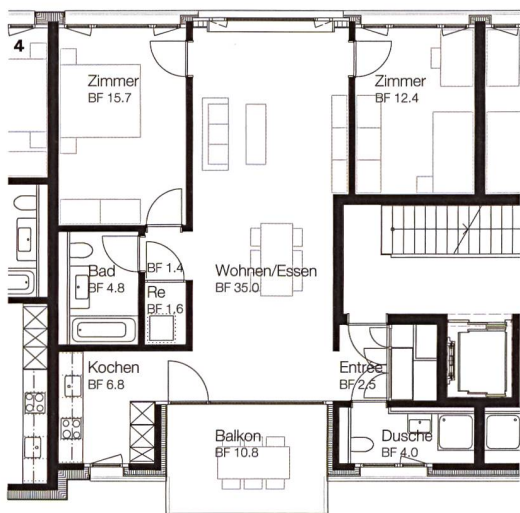
Wie erwartet sind die Neumieter vorwiegend jüngere Leute, die von ausserhalb kommen, teilweise auch aus anderen Siedlungen im Glattpark; ältere Paare und Familien gibt es nur eine Handvoll. Selber überrascht war die BGZ über die grosse Resonanz auf den Erstbezügerapéro. «Viele der neuen Bewohner haben noch nie in einer Genossenschaft gewohnt und sich nun erstmals mit dem Genossenschaftsgedanken auseinandergesetzt. Der Apéro war für sie ein Novum, das sie sehr schätzten», so Sarah

Kopp. Wie nachhaltig die geknüpften Kontakte und das Interesse am genossenschaftlichen Zusammenleben sind, werde sich weisen.

### Positives Fazit, aber kaum Wiederholung

Die BGZ zieht eine positive Bilanz. Die Situation brachte es mit sich, dass sie wenig Mitgestaltungsmöglichkeiten hatte. Anders als sonst, wo sie mitredet, wenn es um Architektur, Raumprogramm oder die Wahl der Produkte und Firmen geht. Dafür war der Aufwand gemäss Albert Deubelbeiss viel geringer als sonst. Auch die Zusammenarbeit mit Implemia erlebte die BGZ als reibungslos und professionell. Ein Lob, das Implemia-Projektleiter Wilfried Neubauer gerne zurückgibt: «Wir arbeiteten sehr konstruktiv zusammen.» Das Projekt sei für beide Seiten aufgegangen, ist er überzeugt.

Trotz positivem Fazit: Das Wriighthouse dürfte für die BGZ ein Ausnahmeprojekt bleiben. Derzeit bestehen weder Bedarf noch Kapazitäten für eine Wiederholung, ist die Genossenschaft doch für Jahre voll ausgelastet mit Sanierungen und vor allem Ersatzbauten im Stammgebiet Schwamendingen, wo sie die Siedlungen im Schwamendinger Dreieck und an der Autobahneinhausung erneuert. Über das, was danach einmal kommt, zerbricht sich jetzt noch niemand den Kopf. ■



## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Glattal Zürich

### Projektentwicklung / Ausführung:

Implemia Immobilien AG  
Implemia Schweiz AG

### Architektur:

Z2G Züst Gübeli Gambetti, Zürich

### Weitere Planer:

Hager Partner AG, Zürich (Aussenraum)  
Henauer Gugler AG (Bauingenieur)  
Thomas Rutherfordood (Farbe)

### Unternehmen (Auswahl):

G. Baumgartner AG (Fenster Holz/Metall)  
Otis AG (Aufzugsanlagen)  
Movanorm AG (Küchen)  
V-Zug (Küchengeräte)  
Schenker Storen (Storen)

### Umfang:

81 Wohnungen (31 mit 2 ½ Zimmern, 39 mit 3 ½ Zimmern, 6 mit 4 ½ Zimmern, 5 Lofts); Tiefgarage (81 Parkplätze), Gewerbeflächen (449 m<sup>2</sup>)

### Flächen (nur BGZ, ohne Eigentum):

Grundstückfläche: 5721 m<sup>2</sup>  
Geschossflächen oberirdisch: 10 970 m<sup>2</sup>

### Kaufpreis:

45 Mio. CHF + MwSt.

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (77,5 – 84,2 m<sup>2</sup>, im 5. OG + Dachterrasse à 13.5 m<sup>2</sup>): 1999 bis 2286 CHF plus 207 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (98,8 – 106 m<sup>2</sup>, im 5. OG + Dachterrasse à 13.5 m<sup>2</sup>): 2283 bis 2540 CHF plus 262 CHF NK