

100 Jahre mehr als wohnen : "wir richten uns an Stadtmenschen"

Autor(en): **Schedler, Daniel / Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 5

PDF erstellt am: **25.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107573>

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.

Interview mit Daniel Schedler,
Präsident der Baugenossenschaft homelab, Zürich

«Wir richten uns an Stadtmenschen»

Mit nur gerade fünf Wohnungen zählt homelab zu den kleinsten Baugenossenschaften in Zürich. Das Angebot: innovative Architektur für urbane Menschen. Die erste Liegenschaft von homelab, die derzeit im Bau ist, liegt denn auch mitten im Zürcher Langstrassenquartier.

Wohnen: Sie sind Präsident von homelab und Partner des Büros hls Architekten, das den Genossenschaftsneubau an der Schöneggstrasse 27 entworfen hat. Wie ist es zu diesem Projekt gekommen?

Daniel Schedler: Der Ursprung liegt schon einige Jahre zurück. Nach einem ähnlichen Projekt an der Kanzleistrasse für die Stiftung PWG wollten wir etwas Eigenes auf die Beine stellen. Wir machten uns Gedanken über das Wohnen in einem innerstädtischen Quartier und merkten rasch, dass es schwierig wird, mit traditionellen Bauträgern – gemeinnützigen, aber auch profitorientierten – innovative Wohnungsbauten zu realisieren. Wenn Sie nicht selber der Bauherr sind, gehören Kompromisse zum Geschäft. Für die Gesellschaftsform Genossenschaft entschieden wir uns aus pragmatischen Gründen. Sie hat sich bewährt, und wir mussten nicht alles neu erfinden. Ausserdem gibt es für gemeinnützige Bauträger interessante Finanzierungsmöglichkeiten, und die Stadt Zürich stellt Bauland im Baurecht zur Verfügung – wegen der momentan sehr hohen Bodenpreise für uns besonders wichtig.

Städtisches Bauland ist begehrt. Warum hat gerade Ihre Genossenschaft den Zuschlag erhalten?

Wir führen in unserem Architekturbüro schon länger eine Grundstückdatenbank von Zürich. Wir kennen die städtischen Parzellen mit Potenzial und haben auch schon für die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich mögliche Bauprojekte ausgelotet. Auf dem Grundstück Schöneggstrasse stand ein



abbruchreifes Häuschen, das zu erhalten sich nicht mehr lohnte. Nach kurzer Recherche klopften wir bei der Stadt an und kamen wohl im richtigen Moment mit unserer Idee. Diese Ecke gehört ja nicht unbedingt zu den ruhigsten Gegenden in der Stadt. Die Stadt möchte das Quartier mit dem Projekt «Langstrasse Plus» aufwerten. Da sind Vorschläge wie der unsere natürlich willkommen.

Oftmals scheitern Ideen an der Finanzierung. Wie konnten Sie das lösen?

Wir erhalten den Boden von der Stadt im Baurecht, und mit der Pensionskasse der Stadt

Zürich haben wir eine vorteilhafte Finanzierungsmöglichkeit gefunden. Eine Bedingung der Pensionskasse war übrigens, dass die Wohnungen vor Baubeginn vermietet sind – in unserem Fall also zwei Jahre vor Fertigstellung. Das Anteilscheinkapital unserer künftigen Mieter und Genossenschaftsmitglieder ist im Vergleich zu anderen Genossenschaften eher hoch. Jede Partei musste sich mit 30 000 Franken beteiligen.

Die Genossenschaft baut ein sechsstöckiges Gebäude. Darin gibt es fünf Wohnungen und ein Ladenlokal, die im Herbst bezugsbereit ▶

sind. Welche Mieterschaft haben Sie angesprochen?

An dieser Lage haben wir nicht damit gerechnet, dass sich Familien für eine der Wohnungen interessieren. Es gibt dort keinen Quadratmeter Grünfläche. Wir konzipierten den Neubau Schöneggstrasse für Leute, die ganz bewusst mitten in der Stadt leben wollen. Der Standort entspricht auch der Philosophie von homelab: Wir wollen in erster Linie Neubauwohnungen in einem urbanen Umfeld anbieten.

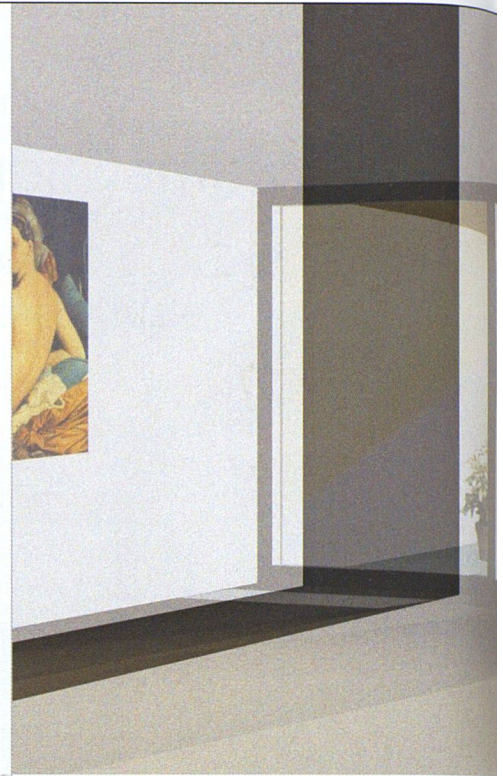
Wer wird ins Ladenlokal einziehen?

Das Ladenlokal ist vorerst an hls Architekten vermietet. Einerseits ist es nicht ganz einfach, für eine solche Lokalität zwei Jahre vor Fertigstellung einen Mietvertrag abzuschliessen. Andererseits herrscht im Quartier nicht unbedingt ein Unterangebot an Ladenlokalen. Zur-

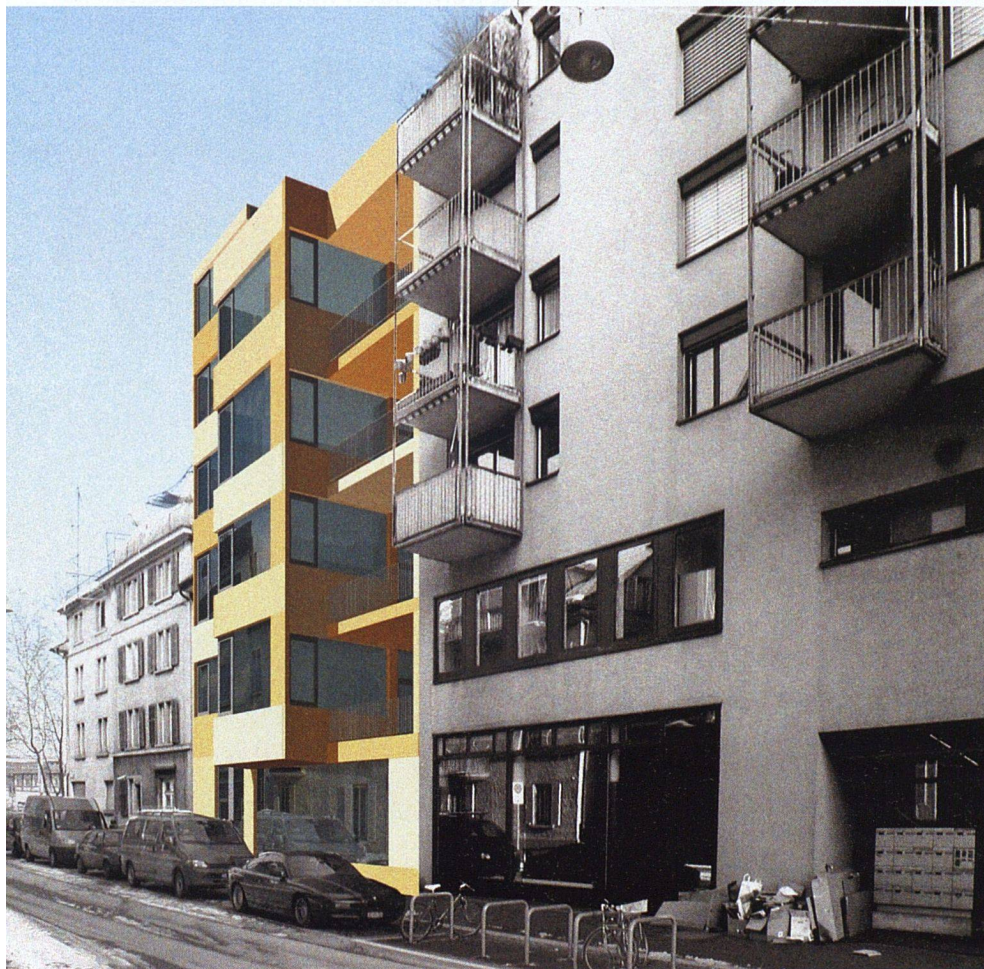
zeit sind noch verschiedene Optionen offen, und wir werden das Angebot auch noch einmal ausschreiben. Sowohl eine Büronutzung als auch Detailhandel sind möglich. Es wird aber sicher kein Gastrobetrieb sein.

Berufstätige im mittleren Alter und ohne Kinder stellen andere Anforderungen an den Wohnungsstandard als Leute in der Familienphase. Wie sind die Wohnungen an der Schöneggstrasse ausgestattet?

Weil wir eine schmale Baulücke bebauen, hat es nur Platz für eine Wohnung pro Etage. Mit 125 Quadratmetern sind die Wohnungen sehr grosszügig und als eigentliche Lofts konzipiert. Die Mieter können aber wählen zwischen der Variante Loft oder einer Variante Aufteilung in maximal fünf Zimmer. Damit sind die Wohnungen durchaus auch interessant für Familien oder WGs. Für die Erstmieter rea-



Die Wohnungen bestehen unter anderem durch ihre Raumhöhen. Sie waren bereits zwei Jahre vor Fertigstellung vermietet.



Die Baugenossenschaft homelab verwirklicht ihren ersten Neubau an der Schönegg-/ Sihlhallenstrasse im Zürcher Kreis 4.

lisieren wir nun vom Loft bis zur 5-Zimmer-Wohnung tatsächlich fünf unterschiedliche Wohnungen. Das Augenfälligste sind die variierenden Raumhöhen innerhalb der Wohnung, teilweise bis 3,2 Meter. Es wird viele Einbauschränke geben, ein weiteres Plus sind die grossen Fenster. Ansonsten haben wir uns aber aufs Wesentliche beschränkt. So gibt es zum Beispiel keine separate Dusche. Auch die Küche ist solide, aber einfach. Wegen der verkehrsreichen Lage haben wir uns für eine kontrollierte Lüftung entschieden.

Haben Sie damit den Minergiestandard erreicht?

Nein, wir strebten ihn unter anderem aus Kostengründen auch nicht an. Wir wollten auf keinen Fall, dass das Gebäude zu teuer wird oder die Kosten überschritten werden. Ich muss gestehen, dass ich etwas zwiespältig zum Thema Minergie stehe. Theoretisch funktioniert das Konzept zwar, wenn die Bewohner aber ein Gebäude falsch nutzen, ergeben Nachprüfungen nicht selten, dass die angestrebten Resultate nicht erreicht werden. Nachhaltigkeit ist uns aber wichtig. Darum haben wir uns für eine hochwertige Wärmedämmung entschieden und im und ums Haus gibt es keine Parkplätze. Im Nachbarhaus mussten wir allerdings die vorgeschriebene Mindestanzahl von drei Garagenplätzen kaufen. Der wichtigste Beitrag an die Nachhaltigkeit ist aber das hochverdichtete Bauen an zentraler Lage und der veränderbare Grundriss.



Die Baukosten betragen insgesamt knapp drei Millionen Franken bzw. 3900 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. Durchschnittlich kostet eine Wohnung 2500 Franken inklusive Nebenkosten pro Monat. Das ist für eine Genossenschaftswohnung an der oberen Grenze.

Das ist richtig. 2500 Franken ist viel für eine Genossenschaftswohnung. Pro Quadratmeter liegt die Miete mit 235 Franken pro Jahr ohne Nebenkosten aber im Rahmen. Sie müssen auch bedenken, dass es ein kleines Projekt mit lediglich fünf Wohnungen ist. Auch das Bauen in der Innenstadt kostet mehr als auf der grünen Wiese. Die Baugrube ist komplizierter, nebenstehende Häuser müssen abgesichert werden usw. Da fallen die Baukosten pro Wohnung schnell um 30 Prozent höher aus, als wenn Sie eine Siedlung mit 100 Wohnungen erstellen. Auch wir verlangen eine Kostenmiete und als Baurechtsnehmer müssen unsere Mietzinse von der Stadt abgenommen werden.

Die Genossenschaft homelab wurde 2003 gegründet. Welche Erfahrungen haben Sie bis heute mit dieser Rechtsform gemacht?

Vor allem habe ich gemerkt, dass die Idee der Genossenschaft bei den Leuten grosses Vertrauen weckt. Ich finde die genossenschaftliche Wohnform eine gute Mischung zwischen Eigentum und Miete, sie bindet die Leute in die Verantwortung ein. Als Präsident der Genossenschaft erhoffe ich mir natürlich langjährige Mieter und dass die bisherigen Mit-

glieder auch mitziehen, wenn es darum geht, zu wachsen und neue Projekte zu realisieren.

Gibt es konkrete Absichten?

Ja, die gibt es. Zum heutigen Zeitpunkt möchte ich aber noch nichts dazu sagen, weil es noch zu früh ist. Sicher ist, dass auch unsere künftigen Konzepte Neubauten für jeweils 5 bis 15 Wohnungen anvisieren. Wir sehen darin unsere Nische. Es muss nicht nur die Innenstadt sein. Wir können uns durchaus vorstellen, in einem Randquartier oder auch ausserhalb der Stadt ein Projekt umzusetzen, das sich an eine weniger urbane Zielgruppe richtet.

Im Langstrassenquartier zahlt das Milieu weit überhöhte Liegenschaftspreise, und die Stadt versucht, Gegensteuer zu geben. Wie beurteilen Sie die Entwicklung für «normale» Investoren in den beiden Kreisen rund um die Langstrasse?

Die Liegenschaftspolitik ist ein Mosaikstein im Bestreben der Stadt, das Quartier aufzuwerten. Ich glaube, dass die Stadt hier einen wichtigen – auch symbolischen – Beitrag leistet. Die Aussage lautet: Das Quartier ist uns etwas wert. Ich glaube nicht, dass die Stadt Gegensteuer zum Milieu geben kann. Im Sexgewerbe herrscht ein eigener Markt, der sich kaum über den Immobilienmarkt beeinflussen lässt. Was im Moment getan wird, ist eine Art Anschubfinanzierung, um aus einer schwierigen Situation wieder herauszukommen, bisher mit einigem Erfolg. Ohne andere

Massnahmen wird der Effekt aber verpuffen. Aus meiner Sicht als langjähriger Bewohner des Langstrassenquartiers ist übrigens der Verkehr das drängendste Problem. Das Quartier wird von einer Vielzahl von Strassenachsen durchschnitten, so auch durch die Schöneeggstrasse. Eine andere Verkehrsführung würde die Struktur des Quartiers völlig verschieben – allerdings mit dem Nebeneffekt, dass die Wohnungspreise wegen der Nachfrage von trendigen, gut verdienenden Stadtmenschen erneut anziehen würden. Dann wäre es gut, wenn die Stadt und Genossenschaften einige gemeinnützige Wohnungen anbieten könnten.

Die junge Genossenschaft homelab ist Mitglied des SVW. Wie stehen Sie zur Tätigkeit der Zürcher Baugenossenschaften?

Die Baugenossenschaften machen sehr vieles sehr gut. Nicht umsonst sind ihre Wohnungen begehrt. Ich denke, dies ist nicht nur, weil sie günstig sind, sondern auch weil Genossenschaften Stabilität vermitteln. Als Architekt wünschte ich mir, die Baugenossenschaften würden – zusammen mit ihren Planern – mehr Zeit und Gedanken in Fragen rund um die Baustruktur investieren. Viele neue Genossenschaftsbauten sehen ähnlich aus wie jene von anderen Investoren. Die klassische Aufgabe bleibt natürlich, gute und günstige Wohnungen anzubieten. Aber es gibt sicher auch Wege, innovativere Ansätze dafür zu finden.



INTERVIEW: DANIEL KRUCKER