Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 1-2

Artikel: Neue Ära : Baugenossenschaft Kleeweid ersetzt 50er-Jahre-Bauten in Zürich Leimbach

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170312

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

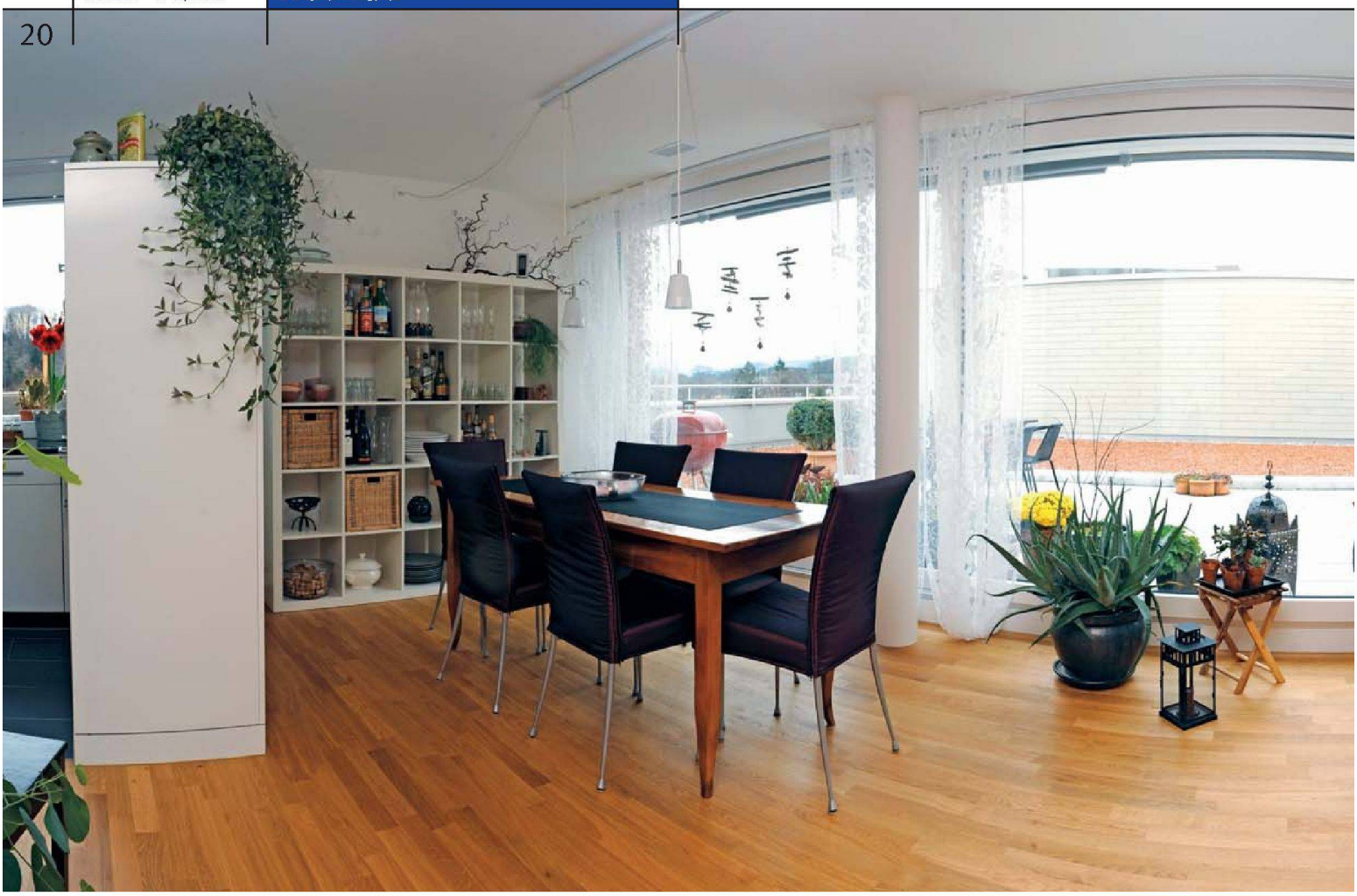
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 12.12.2025

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



Baugenossenschaft Kleeweid ersetzt 50er-Jahr-Bauten in Zürich Leimbach

Neue Ära

Mit ihrem ersten Ersatzneubau bewies die kleine Baugenossenschaft Kleeweid Mut – und den Willen zur Professionalisierung. Die Genossenschaft hat nun nicht nur endlich grössere Wohnungen und einen grosszügigen Innenhof, sondern auch ein Büro.

Von Rebecca Omoregie

Dass sie eine neue Ära einläuten, sieht man den silbergrauen Bauten mit den markanten roten Hauseingängen an: Im von kleinen Mehrfamilienhäusern geprägten Quartier in Zürich Leimbach bildet die neue Überbauung, die an der Ecke Maneggpromenade/Kleeweidstrasse thront, eine grosszügige Geste. Mehr Grosszügigkeit, das war denn auch ein Ziel, das die Baugenossenschaft Kleeweid bewog, sich erstmals seit 30 Jahren an einen Neubau, ja gar einen Ersatzneubau, heranzuwagen. Das braucht Mut für eine kleine Genossenschaft mit rund 150 Wohnungen. Neben den 34 Wohnungen an der Maneggpromenade besitzt die Genossenschaft in Leimbach noch 92 Reiheneinfamilienhäuschen sowie drei Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen. «Unsere Sitzungen fanden im Keller statt, die Unterlagen hortete jedes Vorstandsmitglied bei sich im Schlafzimmer», lacht Genossenschaftspräsident Reto Langenegger. Damit soll nun Schluss sein. Die Neubausiedlung bietet nicht nur 30 Wohnungen mehr als die Altbauten, sondern endlich auch Platz für ein Verwaltungsbüro – und damit auch für einen Teilzeitarbeitsplatz.

Platzproblem gelöst

Auch privat bedeutet der Neubau für den Präsidenten einen Neuanfang: Er bezog nämlich mit seiner Frau gleich eine Dreizimmerwohnung in der neuen Siedlung. Und ging damit mit gutem Beispiel voran und machte ein Reiheneinfamilienhaus für eine junge Familie frei. Ein grosses Opfer war dies allerdings nicht: «In der Dreizimmerwohnung haben wir jetzt 20 Quadrat-

Mehr Grosszügigkeit: Mit dem Ersatzneubau wollte die Baugenossenschaft Kleeweid mehr und vor allem grössere Wohnungen erstellen. Im Bild eine Viereinhalbzimmer-Attikawohnung, in spezieller Panoramaoptik aufgenommen.

In der neuen Dreieinhalbzimmerwohnung hat der Genossenschaftspräsident 20 Quadratmeter mehr Platz als zuvor im Vierzimmer-Reihenhäuschen.

Luxus: Die Bäder in den Zweieinhalb- und Dreizimmerwohnungen sind mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Die Attikawohnungen mit Riesenterrasse und Panorama sind zwar teurer, waren aber am schnellsten vermietet.

meter mehr Wohnfläche als im Häuschen», strahlt er. Dies war nicht zuletzt ein Grund, weshalb sich die Genossenschaft für einen Ersatzneubau entschied. Denn gemäss Belegungsvorschriften darf beim Bezug in allen Wohnobjekten die Zimmerzahl die Anzahl Personen um maximal eins übersteigen. Einzelpersonen in Wohnungen mit dreieinhalb und mehr Zimmern sind gehalten, in eine kleinere Wohnung zu zügeln. Doch so viele Zwei- und Dreizimmerwohnungen besass die Genossenschaft gar nicht. Und wenn, dann waren sie winzig, auch die Vierzimmerwohnungen, die mit etwa 60 Quadratmetern kaum mehr als Familienwohnungen taugten.

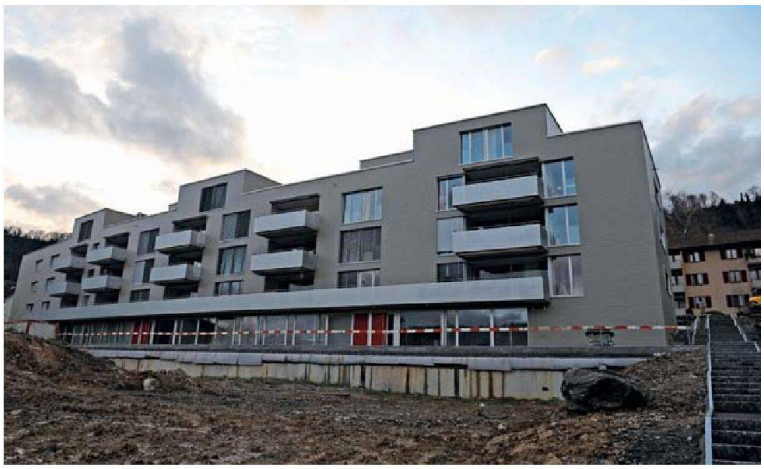
Als sich der Vorstand im Jahr 2000 gleich zu Beginn von Reto Langeneggers Amtszeit anschickte, für die sieben Häuser der dritten Etappe eine Bad- und Küchensanierung zu planen, plädierte der neue Präsident deshalb für einen Marschhalt. Und orderte bei einem Beratungsunternehmen eine genaue Analyse. «Die sagten uns dann schnell, eigentlich gebe es keine anderen Varianten, als neu zu bauen.» Mit einer sanften Sanierung hätte man die Wohnungen vielleicht noch einmal für zehn, fünfzehn Jahre fit machen können. Das Platzproblem aber hätte man damit nicht gelöst. Die Zusammenlegung von Wohnungen wäre viel zu teuer gekommen: «Dann hat man schon mal zwei Mietzinse und noch nichts gemacht.»

Bewohner umgesiedelt

Die Genossenschaftsmitglieder sahen dies offenbar ebenfalls so. Die Generalversammlung nahm den Projektierungskredit und

Fotos: Martin Bichsel

Die Neubauten werden, wenn Ende 2011 beide Etappen stehen, ein Dreieck um einen grosszügigen, parkähnlichen Innenhof aufspannen. Links im Bild die noch verbleibenden Altbauten, am oberen rechten Bildrand die beiden Gebäude aus den 60er-Jahren, die die Architekten elegant in das Ensemble miteinbezogen haben.



Ein moderner Kontrast zu den Altbauten im Quartier: Der Neubau mit der silbergrau geschindelten Fassade, den knallroten Hauseingängen und der durch die Attikageschosse strukturierten Optik.

später das vorgeschlagene Bauprojekt mit grossem Mehr an. Nicht zuletzt weil der Vorstand versprach: «Niemand wird wegen der Erneuerung die Kleeweid verlassen müssen.» Dass dieses Versprechen tatsächlich eingehalten werden konnte, dafür sorgte eine langfristige und etappierte Planung. Nach dem ersten Generalversammlungsbeschluss im Jahr 2004 rückten erst Ende 2007 die Bagger an. Knapp zwei Jahre später, im Herbst 2009, konnten die Mieter in die fünf Häuser der ersten Etappe einziehen. Neben den drei Ersatzbauten erstellte die Genossenschaft auch zwei zusätzliche Häuser. Dies gab Platz für Rochaden: Zehn Familien aus den noch verbleibenden vier Altbauten nutzten die Gelegenheit, in den Neubau zu zügeln. Sieben Parteien wagten den Schritt vom Reihenhaus in die Neubauwohnung. Bevor Anfang 2010 die letzten vier Gebäude weichen müssen, finden nun einige Familien in den frei gewordenen Reihenhäusern ein neues Zuhause. Und ein Teil der vorwiegend älteren Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich ursprünglich am meisten gegen die Erneuerung gewehrt hatten, waren letztlich gar nicht mehr davon betroffen: einige verstarben in der Zwischenzeit oder zügelten in Alterswohnungen beziehungsweise ins Altersheim.

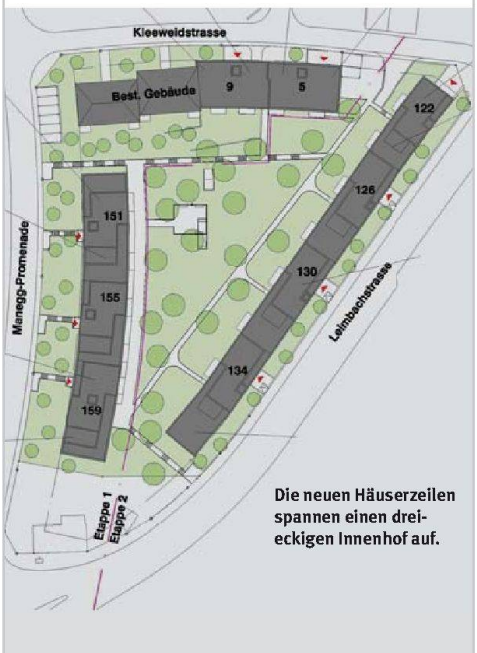
Keine maximale Verdichtung

Noch stehen erst fünf der geplanten neun Neubauten, doch die Grundidee der neuen Überbauung ist bereits erkennbar. Während sich die bisherigen sieben Bauten mehr oder weniger zufällig auf dem dreieckförmigen Areal verteilten, werden die Neubauten drei Zeilen bilden, die ganz an den Rand der Baulinie gesetzt sind und einen grosszügigen Hof aufspannen. Ein Stück Land, das die Genossenschaft von der Stadt Zürich dazukaufen konnte, vergrössert das Grundstück. Denn sowohl ein zusammenhängender Aussenraum als auch ein Gemeinschaftsraum fehlten in der Siedlung bisher. Hätte man die angestrebten 60 bis 70 Wohnungen kammartig in den Hang hineingesetzt, wie dies andere Wettbewerbsbeiträge vorschlugen, wäre eine viel höhere Dichte entstanden. Doch genau das wollte die Genossenschaft auf keinen Fall. Zwar war es ein Ziel, mehr und grosszügigere Wohnungen zu erstellen – aber nicht um den Preis einer maximalen Verdichtung.

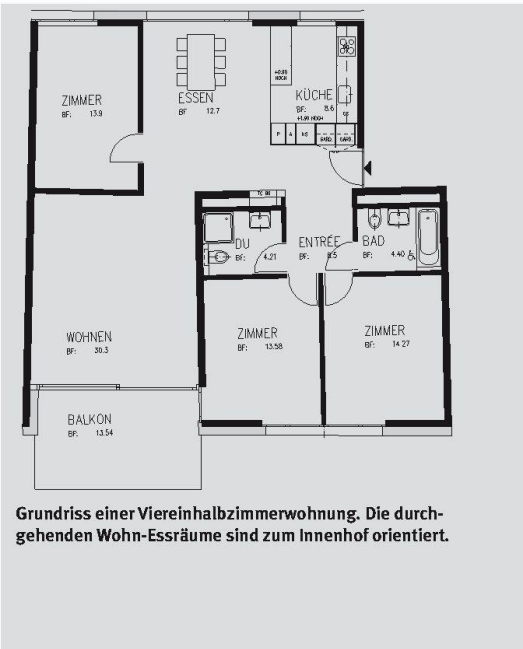
Fünf Architekturbüros lud die Genossenschaft Kleeweid zum Architekturwettbewerb ein. Anfangs, gesteht Reto Langenegger, gefiel ihm eigentlich keiner der Vorschläge. Vor allem nicht das letztlich siegreiche Projekt von Kuhn Fischer Partner Architekten AG. «Als wir den Saal betraten, sagte ich: ‹Dieses sicher nicht.›» Jurypräsident Reto Visini konnte dann aber die übrigen Jurymitglieder von den Qualitäten des Projekts «Kleeweidhof» überzeugen. So beziehen Kuhn Fischer Partner zum Beispiel die beiden Bauten an der Kleeweidstrasse, die bestehen bleiben sollten, elegant in ihr Dreieck mit ein. Ebenfalls ein Plus, neben dem namengebenden Hof, sind die durchgehenden Wohn-Essräume.

Luxuriöser Standard

Die Fassade allerdings hätte sich Architekt Walter Fischer anders gewünscht, als sie sich heute präsentiert. Kuhn Fischer Partner schlugen eine flächige Kompaktfassade vor. Die Baukommission allerdings bestand aus Gründen der Nachhaltigkeit auf einer hinterlüfteten Fassade. Und hier, so Walter Fischer, sei halt die «geschindelte» Variante mit den kleinen, leicht versetzten Eternit-



Die neuen Häuserzeilen spannen einen dreieckigen Innenhof auf.



Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung. Die durchgehenden Wohn-Essräume sind zum Innenhof orientiert.

Plan: Kuhn Fischer Partner AG

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft Kleeweid, Zürich

Architektur:
Kuhn Fischer Partner Architekten AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Suisseplan Ingenieure AG, Zürich (Bauingenieur)
Schmidiger + Rosasco AG, Zürich (Elektroingenieur)
Gruenberg & Partner AG, Zürich (HLKS Ingenieure)
Arinova AG, Adliswil (Bauleitung)
Ragotti + Weber Bauunternehmung AG, Netstal (Baumeister)
Baumgartner G. AG, Hagendorn (Holz-Metallfenster)
Nyffenegger AG, Huttwil (Sonnenschutz)
Preisig AG, Zürich (Heizungsanlagen, Sanitäranlagen)
Kone Schweiz AG, Bassersdorf (Aufzüge)
Parkett Maier AG, Zürich (Bodenbeläge aus Holz)
Lehner & Walpen AG, Zürich (Malerarbeiten)

Umfang:
1. Etappe (bezogen Oktober 2009):
5 Häuser mit 36 Wohnungen
(bisher: 3 Häuser mit 12 Wohnungen)
2. Etappe (Bezug voraussichtlich Oktober 2011):
4 Häuser mit 28 Wohnungen
(bisher: 4 Häuser mit 22 Wohnungen)

Baukosten (BKP 1–5) beide Etappen:
23,9 Mio CHF
3595 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
4½-Zimmer-Wohnung (100–119 m²):
1680–2470 CHF plus 140 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (77–114 m²):
1120–1220 CHF plus 120 CHF NK
5½-Zimmer-Wohnung (124–133 m²):
2050–2290 CHF plus 170 CHF NK

platten die kostengünstigste Variante gewesen. Stolz ist er dafür auf die silbergraue Farbe, auf die man sich nach zähem Ringen einigen konnte. Dies sei der Vorteil, wenn man nicht mit einem Generalunternehmer arbeite, findet der Architekt: «Vieles konnte noch im Lauf des Projekts entwickelt werden.» Dafür, gesteht Reto Langenegger, sei die Arbeitsbelastung bisweilen an der Grenze gewesen.

Viel zu diskutieren gaben zum Beispiel die Nasszellen. Im ursprünglichen Raumprogramm waren für die Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen ein Bad mit Wanne, für die Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen zusätzliche eine zweite Nasszelle mit Dusche/WC vorgesehen. Von den älteren Bewohnern kam allerdings der Wunsch nach einer Dusche. In den kleineren Wohnungen nur Duschen einzubauen, kam jedoch für den Präsidenten nicht in Frage. Die Lösung: «Wir haben dann beides gemacht.» In den Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen gibt es ein Badezimmer mit Wanne und separater Dusche, in den grossen Wohnungen wie vorgesehen zwei Nasszellen. Reto Langenegger ist stolz auf diesen Standard, doch der Architekt schüttelt den Kopf. Luxus sei das, und ausserdem habe man deshalb in die Grundrisse eingreifen und die Zugänge neu konzipieren müssen.

Attraktive Mietzinse

Auch sonst hat man beim Ausbau nicht gespart. Waren ursprünglich in den Wohnräumen Eichenparkettböden und in den Zimmern Linol geplant, entschied sich die Baukommission schliesslich, überall Parkett zu verlegen. Auch in der Küche wählte sie die teureren und dafür langlebigen Stahlküchen und schwarze Natursteinabdeckungen. Die Bauten sind ausserdem rollstuhlgängig und entsprechen dem Minergiestandard. Für Wärme sorgen eine zentrale Pelletsheizung sowie Sonnenkollektoren.

Dennoch erreichte die Genossenschaft die anvisierten kostengünstigen Mietzinse – nicht zuletzt, weil sie das Land sehr günstig verbuchen konnte. Die kleinste Viereinhalbzimmerwohnung mit rund 100 Quadratmetern kostet inklusive Nebenkosten 1820 Franken. Die teuerste Wohnung kommt zwar auf über 2500 Franken zu stehen, ist aber auch eine 120 Quadratmeter grosse Attikawohnung mit Riesenterrasse und traumhafter Aussicht. Die Vermietung war denn auch kein Problem, im Gegenteil: «Die teuersten Wohnungen waren zuerst weg!» Die Attikawohnung hätte ihm auch gefallen, gesteht Reto Langenegger. Doch die Belegungsvorschriften gelten auch für den Präsidenten, da gibt es keine Ausnahme. Nun geniesst Langenegger die Aussicht vom grosszügigen Balkon seiner Dreizimmerwohnung. Er sieht nicht nur die Üetlibergkette, sondern hat auch einen guten Überblick über die ganze Siedlung. Unter den Genossenschaftern hat die Wohnung deshalb ihren Namen weg: «Präsidentenloge sagen sie», lacht er.

Vom Küchenfenster sieht der Präsident auf die weiteren Gebäude der Genossenschaft. Auch über diese wird man sich früher oder später Gedanken machen müssen. Der Kleeweidhof habe sicher Mut gemacht, Veränderungen anzupacken, meint Reto Langenegger.

Anzeige

Dedicated to People Flow™ KONE

DESIGN TRIFFT FUNKTIONALITÄT

DIE NEUEN KONE AUFZÜGE: PASSEND ZU JEDEM BAUPROJEKT

KONE (Schweiz) AG
Zürichstrasse 46 · 8303 Bassersdorf
Tel: 044 838 38 38 · Fax: 044 838 38 83
kswmail@kone.com · **www.kone.ch**