Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 5

Artikel: Eine Siedlung, zwei Strategien : GBMZ und Hagenbrünneli erstellen Siedlung "Klee" mit 340 Wohnungen

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247645

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: 26.07.2025

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

GBMZ und Hagenbrünneli erstellen Siedlung «Klee» mit 340 Wohnungen

Eine Siedlung, zwei Strategien

In Zürich Affoltern ist eine Neubausiedlung entstanden, die nicht nur ob ihrer Dimension verblüfft, sondern auch in Sachen Architektur und Wohnqualität Massstäbe setzt. Hinter dem einheitlichen Erscheinungsbild verbergen sich zwei genossenschaftliche Strategien, die in vielen Punkten voneinander abweichen. Dies bietet Gelegenheit, die Auswirkungen unterschiedlicher Standards auf Kosten und Mieten am Objekt zu untersuchen.

Von Richard Liechti

Den Tag, als er um das Bauland zockte, wird Werner Berger nie vergessen. Elf Augen würfelte er – und sicherte «seiner» Baugenossenschaft Hagenbrünneli damit die Teilnahme an einem der grössten genossenschaftlichen Neubauprojekte jüngerer Zeit. Zum ebenso ungewöhnlichen wie fairen Auswahlverfahren hatte die Interessengemeinschaft «neues wohnen zürich» gegriffen, ein Zusammenschluss von Baugenossenschaften, entstanden auf Initiative des SVW-Regionalverbands Zürich. Mission der IG ist es, Bauland für genossenschaftliche Projekte zu finden, zu evaluieren und Verkäufer und interessierte Genossenschaften zusammenzubringen.

Vor fünf Jahren teuer, heute günstig

Dies gelang 2005 im Entwicklungsgebiet Ruggächer in Zürich Affoltern (siehe Kasten). Der private Landbesitzer billigte den Genossenschaften zwar einige Sonderkonditionen zu, etwa dass er die Zustimmung der Mitglieder an den Generalversammlungen abwartete. Der Preis von rund tausend Franken pro Quadratmeter schien den meisten Baugenossenschaften aber zu hoch, so dass schliesslich nur drei Bewerber übrig blieben. Da das Projekt nicht zu sehr zerstückelt werden sollte, kam es schliesslich zum erwähnten Würfeln, das die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) und die Baugenossenschaft Hagenbrünneli (BGH) gewannen. Ihr Mut hat sich ausgezahlt: Die Baulandpreise sind in Zürich seitdem rasant weitergestiegen. «Heute», sagt Felix

Foto: zVg.

Blick in den Innenhof.

Modell der Siedlung Klee: 340 Wohnungen, 8000 Quadratmeter Hoffläche.

Die zwei Bauträger

Die **Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich** (GBMZ), 1924 gegründet, ist im Zürcher Quartier Aussersihl verankert. Neben den sechs Siedlungen in der Innenstadt besitzt sie Überbauungen in Oerlikon und neu in Affoltern. Sie verfügt insgesamt über 917 Wohnungen. Die GBMZ ist zudem am blockierten Neubauprojekt «am Grünwald» («Ringling») in Zürich Höngg beteiligt. www.gbmz.ch

Die **Baugenossenschaft Hagenbrünneli** (BGH), gegründet 1947, ist mit den Siedlungen Lerchenberg und Neuguet in Affoltern bereits zuhause. Daneben besitzt sie Überbauungen in Oerlikon und in Seebach. Nach Abschluss des Projekts Klee umfasst ihr Portefeuille 794 Wohnungen. www.wohnenzuerich.ch

Bosshard, Präsident der GBMZ, «würde man sich die Hände reiben, wenn man zu einem solchen Preis Land kaufen könnte.»

Zunächst galt es, die Genossenschaftsmitglieder vom Grossprojekt zu überzeugen. «Eine gewaltige Überzeugungsarbeit» sei nötig gewesen, erinnert sich BGH-Präsident Werner Berger, dessen Genossenschaft seit fast vier Jahrzehnten keinen Neubau mehr erstellt hatte. Er gewann die Mitglieder schliesslich mit zwei Argumenten: Die rund 170 zusätzlichen Einheiten seien für die BGH aus betriebswirtschaftlichen Gründen wichtig. Es brauche eine gewisse Grösse, damit eine Genossenschaft optimal funktioniere. Zum andern besass die BGH kaum hindernisfreie Wohnungen. Es galt also, ein Angebot zu schaffen, damit auch betagte und behinderte Mieter in einer BGH-Wohnung bleiben konnten. Bei der GBMZ ging es dagegen vor allem darum, den Bestand, der mit einer Ausnahme aus den 1920er- und 1930er-Jahren stammt, mit zeitgemässen Familienwohnungen zu ergänzen. Die Mitglieder beider Genossenschaften stimmten dem Neubauprojekt denn auch deutlich zu.

Hofrandbebauung neu interpretiert

Doch auch die Zusammenarbeit zwischen den beiden Partnern war zu regeln. Man einigte sich darauf, das Projekt gemeinsam zu entwickeln und einen Architekturwettbewerb durchzuführen, danach aber beim jeweiligen Siedlungsteil die eigenen Vorstellungen umzusetzen. Für Werner Berger war eine strikte Trennung wichtig. Zwar verstehe man sich mit der GBMZ ausgezeichnet, man wolle jedoch künftigen Vorständen saubere Verhältnisse hinterlassen. So besitzt jeder Siedlungsteil eine eigene Wasser- und Stromversorgung und eine eigene Heizung. Alle Einzelheiten rund um die gemeinsamen Aussenflächen sind in einem Vertrag festgehalten. Mit dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs war die Baugenossenschaft Hagenbrünneli zunächst nicht zufrieden. Werner Berger störte vor allem, dass sich fünf der zwölf eingeladenen Büros nicht an die gesetzlichen Vorgaben gehalten hatten, weshalb ihre Vorschläge sogleich

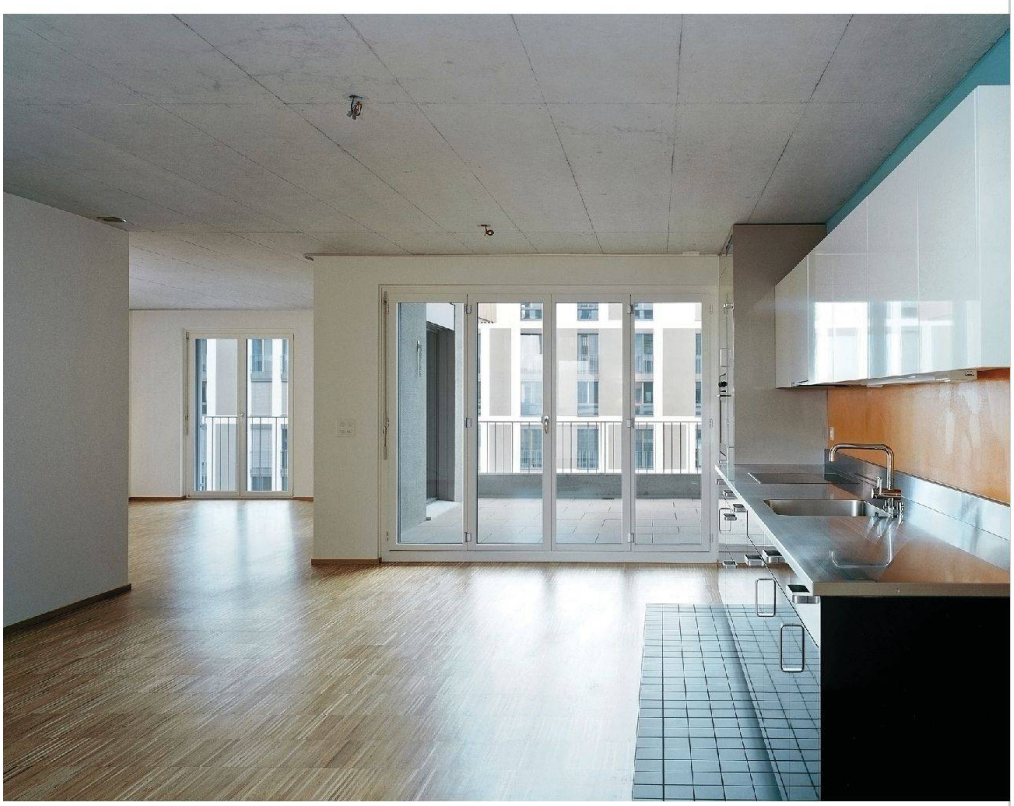
Boomquartier Ruggächer

Das Quartier Affoltern liegt am nordwestlichen Zipfel der Stadt Zürich. Gleich neben dem Boomgebiet Ruggächer, das sich entlang der Bahnlinie nördlich des Bahnhofs Affoltern erstreckt, finden sich Bauernhöfe, Wiesen und Wald. Im Ruggächer und der Umgebung sind in den letzten Jahren gegen 2000 neue Wohnungen entstanden. Die Baugenossenschaften markieren mit den Siedlungen Ruggächern (ABZ, 278 Wohnungen), Wolfswinkel (ABZ, 189 Wohnungen) und Klee (GBMZ und Hagenbrünneli, 340 Wohnungen) starke Präsenz. Das übrige Angebot reicht von der günstigen Massenwohnung in Leopold Bachmanns «Ce-Ce-Areal» bis zur exklusiven Eigentumswohnung in Überbauungen wie «N-Joy» oder «Manhattan Park».

Zwar gelangt man mit der S-Bahn in einer Viertelstunde ins Stadtzentrum. Eine Tramverbindung fehlt allerdings, und das Verkehrsaufkommen auf der Affoltemer Hauptader Wehntalerstrasse ist gross. Dem Vorteil einer direkten Anbindung an die Autobahn stehen Lärmimmissionen gegenüber. Die Überdeckung der Autobahn ist geplant – aber auch deren Ausbau auf sechs Spuren. In den Quartierstrassen sorgen nicht zuletzt die zahlreichen neuen Bewohner für zusätzliche Verkehrsbelastung. Immerhin: Eine attraktive «Fitness-Meile», die direkt hinter den Genossenschaftssiedlungen Ruggächern und Klee verläuft, fördert nun den Fussgänger- und Veloverkehr. Den Bau einer Schule hat die Stadt dagegen lange hinausgezögert, erst 2015 werden die Schüler vom Provisorium ins neue Schulhaus zügeln können. Zu reden gibt auch die grosse Verdichtung, die das Gebiet erfahren hat. «Ghettoängste» kamen nach Fertigstellung der Bachmannschen Grosssiedlung auf, bewahrheitet haben sie sich bis heute nicht.

Dass sich dieses rasch gewachsene Quartier noch entwickeln muss, darüber sind sich auch die Präsidenten der Baugenossenschaften BGH und GBMZ einig. Die Folgen der grossen baulichen Dichte, insbesondere der Mehrverkehr in den Quartierstrassen, seien genau zu beobachten, sagt Felix Bosshard von der GBMZ. Und Werner Berger von der BGH hebt hervor, dass man mit der Überbauung Klee mit ihrem starken gemeinschaftlichen Charakter einen Beitrag gegen die Gefahr der Anonymität im Neubaugebiet leiste. Beide sind zuversichtlich: Das Quartierleben werde sich einstellen. Andere städtische Entwicklungsgebiete hätten dies bewiesen – auch wenn es bisweilen dauere.

Foto: Ruedi Walti



Die Wohnungen der GBMZ besitzen Zeilenküchen, die in drei Farben gehalten sind, durchgehend Parkett, die Decken sind in lasiertem Rohbeton belassen.

Grundrissbeispiele: 4½-Zimmer-Wohnungen der GBMZ (ca. 108 m²) mit Balkon beziehungsweise Loggia.

aussortiert werden mussten. Auch das Siegerprojekt des Büros Knapkiewicz & Fickert war zunächst nicht sein Favorit. Die siebengeschossige Hofrandbebauung, die sie entworfen hatten, werde wie eine Trutzburg wirken, so die Befürchtung. Anders die GBMZ: Sie stand der Grossform von Anfang an positiv gegenüber. Allerdings wäre sie wegen der Vorbehalte des Partners auch für andere Projekte offen gewesen. Es habe mehrere gute Vorschläge gegeben.

Die Bedenken vermochten die Architekten im Lauf der Überarbeitung zu zerstreuen, so dass beide Bauträger bald voll hinter dem Projekt standen. Der Name «Klee», für das Wettbewerbsprojekt ersonnen und rasch zum Siedlungsnamen geworden, steht für die an ein dreiblättriges Kleeblatt gemahnende Form des Baus. Die prägnante Figur bildet einen Innenhof, stolze 8000 Quadratmeter gross, der drei Bereiche besitzt und doch als Ganzes wirkt. Ein Wechselspiel von Balkonen und zweigeschossigen Loggien und eine geschickte Farbgebung sorgen für eine offene, südländisch anmutende Erscheinung, so dass trotz der ungewohnten Dimension keine «Burgstimmung» aufkommt (vgl. Separatbeitrag Architektur). Dass es den zwei Bauträgern gelungen ist, eine grosszügige Gesamtanlage zu verwirklichen, fernab vom Kleinkarierten, freut den GBMZ-Präsidenten Felix Bosshard besonders. Werner Bergers Highlight ist dagegen die hohe Qualität der lichtdurchfluteten Wohnungen, die alle gegen zwei Seiten ausgerichtet sind.

BGH: Mehr Fläche, höherer Standard

So einheitlich die äussere Form, so unterschiedlich die zwei Genossenschaftsstrategien hinter den Wohnungstüren. Das beginnt beim Wohnungsspiegel: Getreu dem Ziel, Wohnraum für Familien zu schaffen, machen 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen den Grossteil der 167 Einheiten der GBMZ aus. Die BGH, die schon viele Familienwohnungen besitzt, schuf dagegen mehr kleinere Einheiten, vor allem mit dreieinhalb Zimmern, die sich an Singles und Paare wenden. Marktabklärungen der BGH hatten ergeben, dass inskünftig in der Stadt Zürich 3½-Zimmer-Wohnungen besonders gefragt sein werden, weil viele ältere Paare nach der Familienphase wieder in die Stadt ziehen. Im Gegensatz zur GBMZ bietet die BGH zudem deutlich teurere Maisonnetten, die über ein grosses Dachzimmer mit zusätzlicher eigener Terrasse verfügen.

In ihren 173 Einheiten setzte die BGH sowohl bei den Flächen als auch beim Ausbau auf einen etwas höheren Standard als die GBMZ. So bietet sie eine stattliche Zahl von 3½-Zimmer-Wohnungen mit mehr als 90 Quadratmetern Fläche, während die GBMZ bei diesem Typ meist gut 80 Quadratmeter zur Verfügung stellt. Auch die Dachmaisonnetten der BGH bieten viel Platz – bis zu 143 Quadratmeter bei einer 5½-Zimmer-Wohnung. Jede zweite 3½-Zimmer-Wohnung besitzt bei der BGH zudem zwei Nasszellen, während die GBMZ diesen Standard erst ab der 4½-Zimmer-Wohnung bietet. Bei den Küchen entschied sich die BGH für die teurere Stahlvariante und liess zusätzlich einen Steamer einbauen. Die stromsparende Induktion überzeugte dagegen beide Bauträger. Zudem liess die BGH teurere Keramikböden legen, während es die GBMZ durchgehend bei Parkett beliess. Die Decken, die bei der GBMZ in glasiertem Rohbeton gehalten sind, versah die BGH mit einem Weissputz.

Unterschiedliche Philosophien

Wegen schlechter Erfahrungen mit Waschküchen entschloss sich die BGH zudem, in jeder Wohnung eine eigene Waschmaschine und einen Trockner aufzustellen – und zwar Geräte, die punkto Energieverbrauch, Vibration und Waschtechnologie zu den besten

Foto: Ruedi Walti

auf dem Markt gehören. Die GBMZ richtete dagegen gemeinsame Waschsalons ein – und zwar in luftiger Höhe in Dachpavillons. Sie sollen die Gemeinschaftlichkeit fördern, anderseits entspricht diese Lösung punkto Strom- und Wasserverbrauch den ökologischen Vorgaben der GBMZ besser. Auch bei der Parkierung gibt es Differenzen. «Das Gebiet ist so gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, dass man auch ohne Auto dort leben kann», sagt Felix Bosshard. Seine Genossenschaft erstellte deshalb nur zwei Tiefgaragenplätze pro drei Wohnungen. Werner Berger beurteilt die Situation anders: Gerade Familien würden kaum auf den praktischen eigenen Wagen verzichten. Die BGH stellt deshalb einen Parkplatz pro Wohnung zur Verfügung. Dabei dürften Bewohner des GBMZ-Teils bei der BGH Plätze zumieten, falls welche frei sind.

Beim Ausbaustandard folgte BGH-Präsident Werner Berger der eigenen Grundphilosophie: «Was ich möchte, gönne ich auch den anderen.» Ein hoher Standard wirke sich auch auf die Zusammensetzung der Mieterschaft aus. Er scheute sich denn auch nicht, die eigene Linie gegenüber den Architekten durchzusetzen. So waren die Wohnungsgrundrisse ursprünglich in beiden Siedlungsteilen gleich. Doch die diagonal angelegten Wohn-Ess-Zimmer gefielen der BGH nicht. Der Raum, der mitten in der Wohnung entstanden wäre, sei reine Verkehrsfläche, argumentiert Werner Berger, und wegen der vielen Türen unmöglich zu möblieren. Die GBMZ beurteilte die Wohnungsgrundrisse dagegen als «spannend» und übernahm sie fast ohne Änderungen. Die Wohnungen würden kaum Verkehrsflächen aufweisen und wirkten mit der Anordnung über die Diagonalen sehr grosszügig.

Auch bei den Materialien und Farben überzeugten die GBMZ die Vorschläge der Architekten fast durchwegs. Dies gilt etwa für die Zeilenküchen mit ihren drei Farben, die zur wohnlichen Atmosphäre beitrügen. Die BGH setzte dagegen die erwähnte Stahl-Winkelküche durch, die sich wegen ihrer Dauerhaftigkeit und hohen Qualität ausgezeichnet für den Mietwohnungsbau eigne. Auch die eleganten Abdeckungen aus Chromstahl sind Werner Bergers Begeisterung fürs Wohndesign zu verdanken, wobei Chromstahl bei der GBMZ ebenfalls Standard ist. «Attraktive Küchen und Bäder sind heute für die Vermietung entscheidend», ist Werner Berger überzeugt. Zudem wirke sich die höhere Qualität bei den Geräten und Materialien auf die Mietzinse kaum aus (vgl. *wohnen* 3/2011).

GBMZ: Mietpreis im Vordergrund

Nicht dass Standard und Ästhetik bei der GBMZ abfallen würden. Trotzdem setzte sie die Prioritäten anders. «Der Genossenschaftsstandard ist für mich ein guter, mittlerer Ausbaustandard», sagt Felix Bosshard. Als Richtwert für die 4½-Zimmer-Wohnung gelten 100 Quadratmeter Wohnfläche. Könne man diese Wohnung einschliesslich Nebenkosten für 2000 Franken oder sogar günstiger anbieten, sei das Ziel erreicht. Schliesslich verdienten die Hälfte der Arbeitnehmer im Kanton Zürich weniger als 6000 Franken monatlich. Bei der Haustechnik machte die GBMZ dagegen keine Kompromisse. So entschied sie sich für den Einbau einer kontrollierten Lüftung und erreicht in ihrem Siedlungsteil deshalb den Minergiestandard. «Die Siedlung wird 80 Jahre oder länger stehen – da wäre es unverantwortlich, nicht nach der neusten Technologie zu bauen», sagt der GBMZ-Präsident dazu. Auch die BGH hatte ursprünglich eine Lüftung geplant, strich sie jedoch nach aufwändigen Abklärungen und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen. Dagegen setzten beide Genossenschaften auf Solarkollektoren, die das Warmwasser aufbereiten. >

Die BGH entschied sich für Stahl-Winkelküchen und Keramikböden. Die Decken liess sie verputzen.

Grundrissbeispiele: 3½-Zimmer-Wohnungen der BGH (ca. 93 m²) mit Balkon beziehungsweise Loggia.

Foto: Martin Bichsel

Die Architekten: Kaschka Knapkiewicz und Axel Fickert

«Atmosphäre schaffen»

Es ist wohl die Laienfrage par excellence, die man einem Architekten stellen kann: Wie sind Sie auf diese Idee gekommen? Bei der Siedlung Klee mit ihrer einzigartigen Form ist sie angebracht. War es ein Geistesblitz beim Sonntagsspaziergang? Axel Fickert vom Büro Knapkiewicz & Fickert winkt ab. Hinter allen Entwurfsideen stecke ein langer Prozess, mit unzähligen Skizzen, Modellen und viel Teamarbeit. Allerdings, fügt Kaschka Knapkiewicz an, hat man durchaus Vorstellungen, Utopien, die den Weg bestimmen. Im Falle der Siedlung Klee hiessen diese: Urbanität. Mit der Entwicklung des Gebiets Ruggächer – der «Klee» kam als letzter Neubau hinzu – können sich die beiden nämlich nicht anfreunden. Die verschiedenen Punkt- und Riegelbauten seien typische «Aggloarchitektur» und letztlich Einzelobjekte, die keinen städtischen Raum schafften. Kurz: Stadt sei im neuen Stadtquartier nicht entstanden.

Massstab brechen

Knapkiewicz & Fickert ging es jedoch darum, eine starke Form zu finden, ein Volumen, das gegen innen und aussen wirkt und der grossen Zahl Wohnungen einen Zusammenhalt verleiht. «Atmosphäre schaffen», sagt Kaschka Knapkiewicz dazu, «das ist das Höchste!» Ein grosser Hof allein hätte dies noch nicht geleistet. «Wir versuchten deshalb, den Hof so zu deformieren, dass er mit dem bestehenden Aussenraum verankert wird», erklärt die Architektin. Dabei ging es auch darum, ein Zentrum zu schaffen – für die Siedlung, vielleicht gar fürs Quartier. Dass der Hauptzugang zu den Wohnungen über den Hof führt, wird zusammen mit den vielfältigen Treffpunkten und Spiel- und Sportmöglichkeiten dafür sorgen, dass Leben in die Siedlung kommt.

Würde man den unbedarften Besucher fragen, wie viele Geschosse die Siedlung Klee habe, käme die Antwort wohl prompt: vier. In Tat und Wahrheit sind es sieben, teils gar acht. Wie ist dies möglich? Um den kolossalen Massstab zu brechen, fassten die Architekten jeweils zwei Geschosse optisch zu einer Einheit zusammen. Die unteren Wohnungen besitzen zweigeschossige Loggien, die oberen nur Balkone, dafür aber höhere Fenster. Dies bewirkt, verstärkt von der Farbgebung und weiteren Fassadendetails, dass das Auge des Besuchers einer Täuschung unterliegt.

Vielfältig nutzbare Zimmer

Der Hof bestimmte auch die Wohnungsgrundrisse: Alle Bewohnerinnen und Bewohner sollten nämlich Anteil am attraktiven Innenhof haben, sodass die Wohnungen mit wenigen Ausnahmen durchgehend orientiert sind und hofseitig über grosszügigen privaten Aussenraum verfügen. Konventionellen Grundrissen – hier das grosse Wohnzimmer, dort die Schlafräume – können die Architekten wenig abgewinnen. Sie weisen nicht nur viel unnötige Verkehrsfläche auf, also Entrées, Korridore und dergleichen, sondern schreiben den Bewohnern auch vor, wo sie zu essen oder fernzusehen haben.

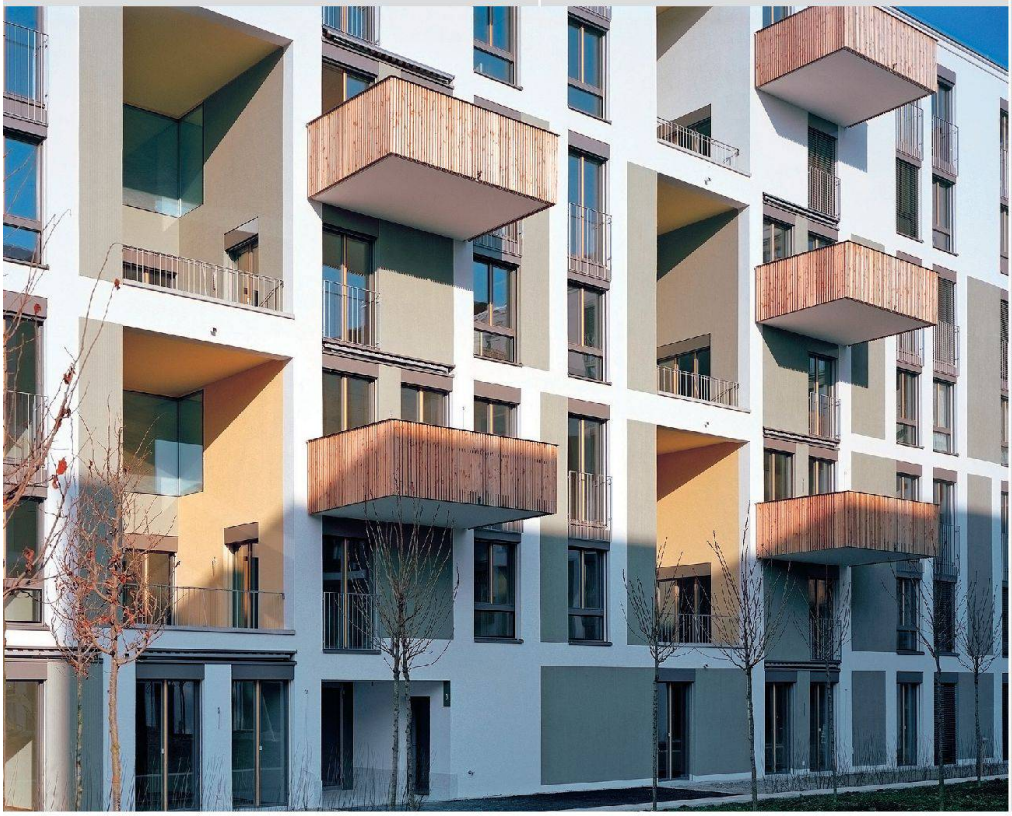
Mit den mehrgliedrigen, diagonal verlaufenden Grundrissen dagegen vermeiden die Architekten nicht nur die lästigen Korridore, sondern schaffen auch Räume, die jeder Mieter so nutzen kann, wie es ihm beliebt. Gerade für Familien ergeben sich dadurch wertvolle Rückzugsmöglichkeiten. Dominante Winkelküchen oder Trennmöbel passen für die Architekten nicht in diese Wohnungen. Sie bevorzugen die einfache Zeilenküche, die wie ein Möbel im Raum steht. Dass sich die BGH für eine andere Lösung entschieden hat – damit können die Architekten leben.

Enges Budget als Ansporn

Ziel der Wohnbaugenossenschaften ist nicht nur hohe Wohnqualität, sondern auch ein tragbarer Mietzins. Wie gingen die Architekten damit um? Einen engen Kostenrahmen betrachte man als Ansporn. Es gehe dann eben darum, mit günstigen Produkten etwas Gutes zustande zu bringen. «Das ist vielfach eine Frage der Kombination», sagt Axel Fickert. Sie sorge dafür, dass etwas weder billig noch «hoffnungslos normal» wirke. Zu betonen sei, dass man deutlich unter dem Budget abgeschlossen habe, ohne dass ein GU/TU im Spiel war. Das Fazit der Architekten: Zwar habe man bei Bauprojekten auch schon erleben müssen, dass nicht alles rund laufe. Bei der Neubausiedlung Klee hätten aber sowohl Zusammenarbeit als auch bauliche Qualität gestimmt: «Der ‹Klee› war von A bis Z eine glückliche Sache.»

Foto: Ruedi Walti

Fotos: Martin Bichsel (oben), Ruedi Walti (unten)



Das Spiel der Loggien und Balkone sowie Fenster und Farbgebung brechen den Massstab des siebengeschossigen Baus.

Starke Farben zeichnen die Bäder aus.

Die BGH bietet in jeder Wohnung einen eigenen Waschturm.

Die GBMZ hat die Waschsalons in den Dachpavillons untergebracht.

Die Dachpavillons erweitern Wohnungen der BGH zu Maisonnetten.

Gleiche Kosten, unterschiedliche Mietzinse

Spannend ist nun, wie sich die Unterschiede bei Flächen, Ausstattung und Energiestandard in den Baukosten und Mietzinsen niederschlagen. Tatsächlich fallen die Kosten pro Quadratmeter Nettowohnfläche bei der GBMZ etwas höher aus, zieht man jedoch die Lüftung ab, sind sie bei beiden Genossenschaften fast gleich. Eine Interpretation ist schwierig, treffen doch bei der BGH zwei gegenläufige Faktoren zusammen: Bei einem Wohnungsspiegel mit kleineren Einheiten steigen die Baukosten pro Quadratmeter nämlich, da eine grössere Zahl teurer Bauteile wie Küchen, Bäder usw. anfallen. Bei grossflächigen Wohnungen sinkt diese Kennzahl dagegen wieder, weil diese «Grundkosten» bei einer 120-Quadratmeter-Wohnung kaum grösser sind als bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung.

Betrachtet man die Mieten, zeigt sich hingegen, dass die Wohnungen der GBMZ trotz höherer Erstellungskosten deutlich günstiger sind, und zwar um rund acht Prozent. Ihr Ziel, einen Teil der Familienwohnungen für weniger als 2000 Franken einschliesslich Nebenkosten anzubieten, hat die Genossenschaft erreicht. Bei der BGH kostet die günstigste Familienwohnung dagegen rund 2300 Franken brutto. Bei den 3½-Zimmer-Wohnungen fällt auf, dass die grössere Variante mit zweiter Nasszelle rasch auf mehr als 2000 Franken zu stehen kommt. Auf ein deutlich höheres Segment zielen die Dachmaisonnetten der BGH, die bis 3500 Franken monatlich kosten.

Mietzinskalkulation entscheidend

Die durchschnittlich kleineren Wohnflächen bei der GBMZ sind in der Tat ein Grund für deren tiefere Mieten. Die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich hat nachgerechnet: Zehn Quadratmeter Mehrfläche schlagen in der Siedlung Klee mit 150 Franken (BGH) beziehungsweise 125 Franken (GBMZ) Mehrmiete pro Monat zu Buche. Ein wichtiger Faktor ist zudem die Zusammensetzung des Mietzinses. Das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich besteht neben einer Finanzierungskomponente aus einer Betriebskomponente, die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Rückstellungen deckt. Diese Betriebsquote setzte die GBMZ mit 2,5 Prozent ein, während es bei der BGH 3,25 Prozent sind. Ein tieferer Ansatz lässt sich gemäss Felix Bosshard dadurch rechtfertigen, dass die Unterhaltskosten einer Neubausiedlung am Anfang geringer sind. Die BGH will dagegen sicherstellen, dass die heutigen Mieter die gesamten Kosten tragen und die Erneuerung, die irgendwann nötig ist, nicht von der nächsten Generation berappt werden muss. Da die Erstellungs-

Baudaten

Bauträger:
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich (BGH)

Architektur:
Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich

Bauleitung:
GMS Partner AG, Zürich

Bauherrenvertretung:
Kummer Baumanagement GmbH, Zürich

Weitere Planer (Auswahl):
Dr. Lüchinger + Meyer (Bauingenieur)
Elprom AG (Elektroingenieur)
Todt Gmür und Partner AG (HLK-Ingenieur Lüftung)
Huustechnik Rechberger AG (HLK-Ingenieur Heizung)
Andreas Tremp (Landschaftsarchitekt)

Unternehmen (Auswahl):
Marti AG (Baumeister)
4B Fenster AG (Fenster)
Sada AG (Bedachung)
Griesser AG/Storama AG (Sonnenschutz)
Preisig AG (Heizung)
Solarline AG (Solaranlagen)
Sanitas Troesch AG (Küchen GBMZ)
Forster Küchen- & Kühltechnik AG (Küchen BGH)
V-Zug AG (Küchengeräte/Waschturm BGH)
Electrolux AG (Küchengeräte GBMZ)
Miele AG (Waschen/Trocknen GBMZ)
Suter Inox AG (Chromstahlabdeckungen)
Schindler (Schweiz) AG (Aufzüge)
Schaub Maler AG/Morf Malergeschäft + Spritzwerk (Malerarbeiten)

Umfang:
340 Wohnungen (GBMZ: 167, Hagenbrünneli: 173), Kinderkrippe/Hort, Gewerberaum/Laden, 2 Ateliers, 3 Gemeinschaftsräume, Tiefgarage (GBMZ 115 Plätze, BGH 172 Plätze)

Baukosten (BKP 1–5):
GBMZ:
65,5 Mio. CHF total
3212/m² HNF
BGH:
63,9 Mio. CHF total
3080/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
3½-Zimmer-Wohnung:
GBMZ (75–89,5 m²): 1550–1850 CHF plus 95 CHF NK
BGH (80,1–94,4 m², ohne Maisonnetten): 1730–2210 CHF plus 120 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung:
GBMZ (95,8–112,8 m²): 1870–2270 CHF plus 105 CHF NK
BGH (102,8–112,7 m², ohne Maisonnetten): 2150–2520 CHF plus 140 CHF NK
4½-Zimmer-Maisonnette:
BGH (118–125,6 m²): 3000–3500 CHF plus 140 CH NK

Der Bauherrenvertreter: Marco Schwick, Kummer Baumanagement GmbH

«Das Kostencontrolling ist das A und O»

Wie hat der Bauherrenvertreter, der bei der Siedlung «Klee» gleich für zwei Bauträger tätig war, das Grossprojekt erlebt? Marco Schwick von der Firma Kummer Baumanagement GmbH nahm diese Funktion während der Ausführungsphase wahr. Rund ein Drittel seiner Arbeitszeit fiel in den letzten vier Jahren auf den Neubau in Zürich Affoltern. Seine Aufgabe bestand darin, die Bauträger von den vielfältigen Organisations- und Kontrollarbeiten zu entlasten und Entscheide, etwa zur Auftragsvergabe, vorzubereiten. Er vertrat die Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren gegenüber den Architekten und der Bauleitung.

Stetes Austarieren

Den Auftraggebern gehe es natürlich vor allem darum, dass die Erstellungskosten nicht aus dem Lot geraten und die angepeilten Mietzinse erreicht werden. Bei nachträglichen Änderungswünschen, sei es von Architekten- oder Bauherrenseite, prüfe man deshalb, ob diese Sinn machten und zeige Vor- und Nachteile auf. «Das Kostencontrolling ist das A und O», hält Marco Schwick fest. Dabei sei es unabdinglich, im Vorfeld ein exaktes Budget festzulegen, in dem man sich während des ganzen Projekts konsequent bewegt. Dort sind für jede Arbeitsgattung Maximalkosten definiert. Das sei dann ein stetes Austarieren: Spare man an einem Ort, etwa weil der Handwerker günstigere Einkaufskonditionen weitergibt, dürfe anderswo mehr Geld ausgeben werden. So verzichtete die Baugenossenschaft Hagenbrünneli auf die Komfortlüftung und leistete sich dafür grössere Wohnungen und einen teureren Innenausbau.

Der Bauherrenvertreter erfüllt als Bindeglied zwischen Bauträger und Architekt eine weitere wichtige Funktion. Gerade dort, wo Bauherren den Planer nicht selbst bestimmen, sondern in einem anonymen Wettbewerb ein Projekt auswählen, sind Konflikte oft programmiert. Der Beizug eines Bauherrenvertreters verhindert, dass es zu einer direkten Konfrontation zwischen diesen beiden Partnern kommt. «Wir suchen den Kompromiss», sagt Marco Schwick. Manchmal gebe der Architekt eben in einem Punkt nach und erhalte dafür anderswo freie Hand. Bei der Siedlung Klee hebt Marco Schwick die hohe Qualität bei Fassaden und Innenausbau hervor, die das Resultat einer sorgfältigen Auftragsvergabe und einer ständigen Kontrolle seien. Bewährt habe sich dabei die Erstellung einer Musterwohnung für jeden Siedlungsteil, die den Handwerkern als Vorgabe für den verlangten Standard diente. Zur Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten gibt es am Ende des Tages vom Bauherrenvertreter viel Lob. Am traditionellen Abschlussessen habe man sich jedenfalls schon fast wie eine Familie gefühlt.

kosten deutlich unter dem Kostenvoranschlag liegen, werden beide Genossenschaften die Mieten in den nächsten Jahren halten können.

Grosse Unterschiede gibt es auch beim Anteilscheinkapital, das die Neumieter zeichnen müssen. Es beträgt bei der GBMZ 33 000 Franken für die 4½-Zimmer-Wohnung, während es bei der BGH nur 17 000 Franken sind. Dies entspricht einer Mietzinsdifferenz von 40 Franken. Gemäss Felix Bosshard hat die GBMZ hier die zulässigen sechs Prozent der Anlagekosten ausgeschöpft. Auch bei einer Verzinsung von 2,5 Prozent sei dies langfristig «billiges Geld». Wer nicht genug Erspartes habe, könne für die Anteilscheine Pensionskassengelder vorbeziehen. Diese Möglichkeit haben denn auch rund die Hälfte der GBMZ-Mieter genutzt. Werner Berger bezweifelt dagegen, dass die Finanzierung mit hohen Anteilen günstiger werde. Seine Genossenschaft setzt sie aus sozialen Gründen tiefer an, verfügten junge Familien doch oft kaum über Erspartes. Geld aus der Pensionskasse herauszunehmen, werde sich später rächen, warnt der BGH-Präsident.

Keine Konkurrenz

Für die Abwicklung der Bauarbeiten wählten die Genossenschaften ein konventionelles Vorgehen. Auf den Beizug einer Generalunternehmung verzichtete man – und ist angesichts des guten Abschlusses überzeugt, dass sich dies ausgezahlt hat. Bei der Vergabe galt die Maxime: gute Qualität vor Tiefpreisen. «Wir wollen, dass es die Handwerksbetriebe noch gibt, wenn Garantiearbeiten anstehen», sagt Werner Berger. Eine wichtige Funktion im ganzen Bauprozess habe der gemeinsame Bauherrenvertreter erfüllt. Wenn die Philosophien zu sehr auseinander drifteten, habe er das Projekt auf eine gemeinsame Linie zurückgebracht (vgl. Separatbeitrag Bauherrenvertretung).

Wie wirkte sich das heterogene Wohnungsangebot auf die Vermietung aus? «Vom Prozess her ist es schwieriger, aber vom Ergebnis her vorteilhafter, wenn zwei so unterschiedliche Partner eine Überbauung machen», hält Felix Bosshard fest. «Wir sind keine Konkurrenten», sagt Werner Berger, «sondern verweisen die Mietinteressenten je nach deren Vorstellungen an den Partner.» Beide Genossenschaften setzten bei der Vermietung auf persönliche Gespräche mit allen Interessenten. Bei der GBMZ gilt die Belegungsvorschrift: Zimmerzahl minus zwei = minimale Anzahl Bewohner. Familien genossen auch bei der Vergabe der grossen Wohnungen der BGH den Vorzug. Um die künftige Altersdurchmischung sicherzustellen, erhielten aber auch ältere oder junge Paare grössere Einheiten. Bei der GBMZ, die früher mit der Vermietung begann, sind alle Wohnungen vergeben; bei der BGH sind nur noch sechs der kostspieligeren Maisonnetten frei.

Auf ein gutes Zusammenleben!

Wer sind die 734 neuen Affoltemerinnen und Affoltemer, die seit dem Bezug der letzten Etappe am 1. April 2011 im «Klee» wohnen? Bei beiden Genossenschaften stammt der Grossteil der neuen Mieter aus der Stadt Zürich, wobei die BGH deutlich mehr Zuzüge von ausserhalb verzeichnete. Der Anteil der Bewohner ohne Schweizer Bürgerrecht liegt bei beiden Genossenschaften leicht über dem städtischen Durchschnitt. Nur rund drei Prozent aller «Klee»-Mieter zogen jedoch direkt aus dem Ausland zu. Durchschnittlich leben bei der GBMZ 2,6 Menschen in einer Wohnung, bei der BGH sind es wegen der grösseren Anzahl Wohnungen mit weniger Zimmern nur 1,8.

Wer jetzt, in der Frühlingssonne, einen Augenschein in der Siedlung Klee nimmt, wird feststellen: Die Bewohnerinnen und Bewohner sind im Begriff, die privaten und die gemeinsamen Aussenräume in Besitz zu nehmen. Mehr als 300 Bäume sind im imposanten Hof gepflanzt, Spielgeräte für die Kinder montiert worden. Zwei weitere Plätze für Spiel und Sport stehen ausserhalb der Siedlung zur Verfügung. Eine Kinderkrippe ist eröffnet worden, drei attraktive Gemeinschaftsräume stehen bereit. Die Voraussetzungen für das Entstehen einer neuen Siedlungsgemeinschaft sind geschaffen. Zwei Genossenschaften, eine Strategie, könnte man dazu anmerken.