

Yves Junod, Präsident Baukommission der BDZ (Baugenossenschaft Denzlerstrasse)

23. August 2008

Ersatzneubauten in Wipkingen

Was es bedeutet, genossenschaftliches Wohnen fit für die Zukunft zu gestalten.

Nachdem in diversen Printmedien - aus unserer Sicht – einseitig über unser Bauprojekt in Wipkingen berichtet wurde, erachten wir es als notwendig, unsere Sichtweise als Vorstand der Genossenschaft Denzlerstrasse der Öffentlichkeit darzulegen.

Gründung und Alterung

Grundlegendes Ziel der 1922 gegründeten (und 2003 mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen fusionierten) Genossenschaft war es, Familien, Ehepaaren, Alleinstehenden und älteren Menschen sicheren, gut unterhaltenen Wohnraum zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis anbieten zu können.

Im Jahr 1922 lag der Mietzins einer 3-Zimmerwohnung bei CHF 127.-, was rund der Hälfte des Einkommens eines Handwerkerlohns entsprach. Die Gründersiedlungen der Baugenossenschaft Denzlerstrasse wurden in den Jahren 1922 bis 1926 an der Denzler-/Badener- und Agnesstrasse erstellt. Im späteren Verlauf kamen weitere Liegenschaften in Wipkingen, an der Breitensteinstrasse, an der Hönggerstrasse und Im Sydefädeli hinzu; dies in den Jahren 1927 bis 1930. Die Gesamtbaukosten dieser zweiten Bauetappe beliefen sich auf CHF 2,0 Millionen. Im gleichen Zeitraum (1925) erstellte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wipkingen (GBW) Liegenschaften an der Hönggerstrasse 68-75 sowie an der Breitensteinstrasse 18. Der Liegenschaftenbestand der BDZ ist somit über 80 Jahre alt.

Die inzwischen in die Jahre gekommenen Gebäude benötigten Jahr für Jahr einen höheren Instandhaltungsaufwand, was Überlegungen betreffend der Zukunft nötig machte. Ab dem Jahre 2000 führte die Genossenschaft eine intensive Diskussionen über die mögliche Zukunft der Gebäude. Sollte saniert werden? Modernisiert? Abgebrochen und neu gebaut? Diverse Studien wurden in Auftrag gegeben, Sanierungsvarianten geprüft, eine Sanierung mit Anbaumöglichkeiten untersucht.

Folgende Faktoren waren in der Diskussion richtungsweisend:

Die Wohnungen sind nach heutigem Standard sehr klein. So weist zum Beispiel eine 3-Zimmerwohnung eine Wohnfläche von rund 58 m² auf. Zudem sind die Häuser sehr ringhörig. Die energetische Optimierung bildete einen weiteren Themenschwerpunkt, da die bestehenden Liegenschaften mit ihrem nicht wärme gedämmten Backsteinmauerwerk einen sehr hohen Energieverbrauch aufweisen. Unter dem Gesichtspunkt steigender Energiekosten erschien eine blosser Renovation der alten Baukörper als nicht kosteneffizient und ökologisch.

Studienauftrag

Nach 3-jähriger Prüfung und unter Berücksichtigung aller oben genannten Faktoren entschloss sich der Vorstand, den Genossenschaffern den Vorschlag für die Prüfung einer

Neubauvariante zu unterbreiten. Diesem Vorhaben stimmten die Genossenschafter im November 2004 zu.

Um bei der Umsetzung des geplanten Studienauftrags optimiert vorgehen zu können, nahm der Vorstand Kontakt mit dem Zürcher Amt für Hochbauten und dem Amt für Städtebau auf. Gemeinsam mit städtischen Entscheidungsträgern wurde in Sitzungen das weitere Vorgehen festgelegt. Im Folgenden publizierte die BDZ in der architektonischen Fachzeitschrift Tec21 den Aufruf zur Teilnahme am Studienauftrag mit vorgeschalteter Präqualifikation. Hierauf bewarben sich 90 Architekturbüros bei der Baugenossenschaft Denzlerstrasse.

Parallel dazu stellte der Vorstand eine Fachjury aus wettbewerbserfahrenen Fachleuten zusammen. Eine Kommission aus BDZ Vorstandmitgliedern und Juroren evaluierte aufgrund der eingetroffenen Präqualifikationsunterlagen die Teilnehmer des Studienauftrages. Zehn namhafte Architekturbüros aus dem Raum Zürich mit entsprechendem Leistungsausweis im Neubausektor für Baugenossenschaften wurden eingeladen. Nach 4-monatiger Bearbeitungszeit wurden die 10 Vorschläge der am Wettbewerb beteiligten Büros in einem anonymen Verfahren bei der BDZ abgegeben. Ziel des Verfahrens war die Ideensammlung in Bezug auf Architektur, Kosten, Nachhaltigkeit, Aussenraumgestaltung, Vielfalt der möglichen Mieter, Wirtschaftlichkeit, Ökologie, und genossenschaftliches Wohnen. Ein grosses Anliegen des Verfahrens war es, im Sinne des Gründergeistes der BDZ die Möglichkeiten zu schaffen, alle Lebensphasen in der Genossenschaftssiedlung verbringen zu können.

Projektanforderungen

a) Arealüberbauung

Das Areal des Studienauftrages bestehend aus insgesamt drei Flächen, umfasst ca. 15'090 m². Die Grundstücke können nach geltender Bauordnung (März 2005) wesentlich dichter bebaut werden, als dies in der heutigen Form umgesetzt ist. Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W3, die Ausnutzungsziffer beträgt 90% mit einem Wohnanteilplan (WAP) von 90%. Es sind drei anrechenbare Vollgeschosse zulässig, weiter anrechenbar ist ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,5 Meter. Ab 12 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Bei Grundstücken über 6'000 m² kann als Sonderinstrument eine Arealüberbauung geplant werden. Bei einer Arealüberbauung ist eine höhere Bauweise erlaubt, und es wird ein Ausnutzungsbonus gewährt. Von diesem Bonus hat die BDZ Gebrauch gemacht. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die vorhandene Wohnungsanzahl um 40% zu erhöhen.

b) Lärmschutz

Die Strassen rund um die Grundstücke sind im Lärmkataster erfasst (Empfindlichkeitsstufe II). Die berechneten Belastungen betragen an der Hönggerstrasse oberhalb der Einfahrt Im Sydefädeli (Tag/Nacht) 63 dB/54 dB und unterhalb 66 dB/57 dB. Auf der Strasse Im Sydefädeli liegen diese Werte bei 61 dB/50 dB und auf der Breitensteinstrasse bei 67 dB/61 dB. Für den Ersatzneubau werden angestrebt: bei Tag 55 dB und bei Nacht 45 dB.

c) Günstige Wohnungen

Die künftige Überbauung soll preisgünstig und mit einem hohen Wohnwert für alle Generationen realisiert werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten sollen Unterhalt und

Betrieb ökonomisch und ökologisch sein. Ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten liegt in der Konzeption. Dies betrifft vor allem: optimierte Baukörper-Volumina, ein verbessertes Erschliessungssystem, eine sorgfältige Auswahl von Materialien sowie die Innovation in Konstruktion und Gestaltung.

d) Erschliessung des Grundstücks

Die gesamte Motorverkehrserschliessung ist so zu planen, dass das Areal weitgehend von Immissionen frei bleibt. Selbstverständlich braucht es aber Erschliessungen für die Umzugsfahrzeuge, die Feuerwehr oder die Sanität. Sowohl für Fussgänger als auch für die Benutzer von Fahrrädern, Kinderwägen, Rollstühlen etc. soll ein gutes Wegenetz eingerichtet werden. Die Vorschriften für behindertengerechtes Bauen müssen eingehalten werden. Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d. h. mit Lift erschlossen sein. Der behindertengerechte Zugang zu den Wohnungen muss gewährleistet sein.

e) Zeitgemässer Wohnungsspiegel:

Vorgesehen sind ca. 180 Wohneinheiten. Folgender Wohnungsschlüssel wird angestrebt:

Zi-Whg.	m2 HNF	Anteil
2 1/2	ca. 60 m2	25 %
3 1/2	ca. 85 m2	30 %
4 1/2	ca. 110 m2	30 %
5 1/2	max.130 m2	15 %

Das Siegerprojekt

Das Gremium der 12 Juroren tagte insgesamt drei Mal. Nach einer Besichtigung der eingereichten Unterlagen nahm die Jury vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis. Nach Prüfung der festgestellten Verstösse beschloss die Jury, alle eingereichten Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Die 10 eingereichten Projekte wurden nach den folgenden im Programm aufgeführten Kriterien beurteilt:

- Architektur / städtebauliche Eingliederung
- Aussenraumgestaltung
- betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Energie und Ökologie
- Gebrauchswert der Wohnungen / Wohnumfeld
- genossenschaftlicher Gedanke
- Gesamteindruck
- Mietzinsstruktur

Die Beurteilung der eingereichten Projektideen hat gezeigt, dass die Aufgabe, für die Genossenschaftler ein qualitativ ausgewogenes und zeitgemässes Wohnkonzept zu entwickeln, angesichts der Beschaffenheit des Grundstückes und der akustischen Umgebungsbedingungen sehr anspruchsvoll war.

Die beteiligten Architekturbüros haben in ihren 10 Konzeptvorschlägen Aspekte wie

Städtebau, Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit unterschiedlich stark akzentuiert. Entsprechend schwierig erwies sich die Aufgabe für die 12 Jurymitglieder, dasjenige Projekt argumentativ herauszuarbeiten, das im Hinblick auf die Wohn- und Lebensbedürfnisse der Baugenossenschafter besonders geeignet ist.

Das Siegerprojekt der Zürcher „Pool Architekten“ hat sich durch seine aussergewöhnliche städtebauliche Gestaltung, durch die grosszügigen Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern, seine flexibel gestaltbaren Grundrisse, die homogene Wertigkeit der Wohnungen sowie durch relativ geringe Baukosten von seinen Mitbewerbern abgehoben.

Das Siegerprojekt der Pool Architekten wurde den Genossenschaf tern präsentiert; am 22. März 2007 stimmten die Genossenschaf ter über das geplante Neubauprojekt ab, welches mit einem Mehr von 70% angenommen wurde.

Optimale Baulandnutzung

Das Werkzeug der Arealüberbauung ist eine Gesetzesvorlage, die es erlaubt, bei grossen Arealflächen bei hoher architektonischer Qualität einen Ausnützungsbonus zu ermöglichen und insgesamt haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Zudem ermöglicht dieses Verfahren, angesichts des dauerhaften Leerwohnungsbestands von unter einem Prozent in der Stadt Zürich an einem sehr attraktiven Ort günstigen Wohnraum für eine durchmischte Bevölkerungsgruppe zu realisieren. Berücksichtigt man zudem die steigenden Energiekosten, erscheint eine kompakte Bauweise als zeitgemäss. Zu beachten ist im Weiteren, dass in naher Zukunft in der Umgebung des Escher-Wyss-Platzs diverse Hochhäuser in der oberen Ausbauklasse realisiert werden sollen. Den Medien kann man entnehmen, dass Wipkingen und die angrenzenden Quartiere sich zu so genannten „Trendquartieren“ entwickeln werden. Das klingt schön, trägt in der Regel aber zur Erhöhung der Mietzinse bei. Die BDZ möchte mit ihrem Ersatzneubauprojekt eine Insel bezahlbaren Wohnraums in attraktiver Stadtumgebung schaffen.

Verantwortung

Ohne die pionierhafte Gründungsarbeit unserer Vorfahren wäre das vorliegende Erbe, bestehend aus genossenschaftlichem Bauland mitten in der Stadt Zürich, nicht vorhanden. Dieses Erbe ist ein Geschenk an jetzige und künftige Generationen. Es bedeutet für uns aber auch die Notwendigkeit des verantwortungsvollen Umgangs. Wir beabsichtigen, mit der Umsetzung des Ersatzneubaus in diesem Sinne zeitgemässe Wohnungsgrundrisse auch für Genossenschaf ter mit geringem Einkommen zu realisieren.

Die Einreichung des Baugesuchs für den Ersatzneubau von 174 Wohnungen wird im September 2008 erfolgen. Die Baugenossenschaf t Denzlerstrasse freut sich auf einen positiven Bauentscheid und die wohlwollende Akzeptanz im Quartier.