

Bilder: Martin Bichsel



Moderat verdichtet: BDZ ersetzt Siedlung «Sydefädeli» aus den 1920er-Jahren

## TOBLERONE MIT AUSSICHT

Mehr Wohnqualität, mehr Wohnungen, mehr Familien: Die Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich (BDZ) ersetzt 24 Altbauten in Zürich Wipkingen. Den Auftakt macht ein Ensemble aus sechs Dreiecktürmen und einem asymmetrischen Kopfbau. Die aussergewöhnliche Architektur führte zu Rekursen und Bauverzögerungen, die Mieter aber – viele davon wohnten bereits in den Vorgängerbauten – sind zufrieden.

Von Liza Papazoglou

Der Name, den die Quartierbewohner den sechs Gebäuden beim Wipkingerplatz verpassten, ist treffend: «Toblerone-Häuser». Sieben Stockwerke hoch und zueinander verschränkt wachsen die dreieckigen Wohntürme zwischen zwei Strassen empor, mit den Seiten zur Strasse und den Spitzen zum gemeinsamen Grünraum gewandt.

Die ungewöhnliche Architektur ist die Antwort des Zürcher Büros pool Architekten auf die Anforderungen des anspruchsvollen Areals. Dieses bildet die grösste von drei Parzellen,

**Dreieckhäuser statt Blockrandbebauung: Die Lösung von pool Architekten greift die durchgrünte Quartierstruktur mit Einzelbauten auf.**

die der Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich (BDZ) in Zürich Wipkingen gehören. Das 8000 Quadratmeter grosse Grundstück in der Nähe der Limmat ist nicht nur 330 Meter lang und dabei schmal, sondern liegt auch an einem relativ steilen Hang und ist stark lärmbelastet – letzteres eine Folge des ständig zunehmenden Auto- und Tramverkehrs. Der war noch bescheiden, als die Vorgängerbauten in den 1920er-Jahren im damals dörflich geprägten Quartier auf der grünen Wiese erstellt wurden.

#### **Zu klein und völlig veraltet**

Insgesamt 24 Häuser mit 147 Wohnungen umfasste die ehemalige Siedlung Sydefädeli, der Grossteil davon kleine Dreizimmerwohnungen mit sechzig Quadratmetern Fläche. Doch nicht nur die für heutige Verhältnisse bescheidenen Grundrisse bewogen die BDZ dazu, die Häuser zu ersetzen, die seit der Fusion mit der Baugenossenschaft Wipkingen 2003 zu ihrem Bestand gehören. Die Bauten waren auch in schlechtem Zustand: Veraltete Infrastrukturen und Installationen, Feuchtigkeit, Schimmel- und Pilzbefall, schlecht funktionierende Heizungen und eine defekte Kanalisation machten den Bewohnern zu schaffen. Entsprechend stiegen Reparatur- und Unterhaltskosten.

Eine umfassende Sanierung aber hätte, so Geschäftsführer Peter Keller, zu massiv höheren Mieten geführt – und trotzdem kaum mehr Wohnraum gebracht. Deshalb und weil man auch wieder vermehrt Familien in die überalterte Siedlung holen wollte, entschied sich die BDZ schliesslich nach der Prüfung verschiedener Varianten für den Ersatz. Peter Keller: «Wir wollten eine moderate Verdichtung, einen ausgewogenen Wohnungsmix und mehr Wohnqualität.» Um das Projekt möglichst mietervertraglich zu gestalten, beschloss man früh, die drei durch Strassen getrennten Parzellen in zwei Etappen zu bebauen. Nach deren Ab-

schluss werden insgesamt 179 Wohnungen mit eineinhalb bis fünfeinhalb Zimmern zur Verfügung stehen.

#### **Rekurse wegen Höhe**

2007 lud die BDZ nach einer Vorauswahl zehn Büros zu einem anonym durchgeführten Studienauftrag ein, den pool Architekten für sich entschieden. Sie orientierten sich bei ihrem Vorschlag für die erste Etappe an der bestehenden Struktur des durchgrünten und mit Einzelbauten durchsetzten Quartiers. Die ungewöhnliche Dreieckform der Gebäude bietet verschiedene Vorteile: Sie ermöglicht diagonale Durchsichten ins Quartier, schöne Weitblicke aus den Wohnungen und eine lärmabgewandte natürliche Lüftung. Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine gegen den Grünraum gerichtete Seite und profitieren ganztags von natürlicher Besonnung. Die Verdichtung in die Höhe erlaubt zudem einen grosszügigen Aussenraum mit Spiel- und Begegnungszonen als Treffpunkt; so wurde auch ein verbindender gemeinschaftlicher Bereich geschaffen, der bisher fehlte.

Diese Qualitäten überzeugten denn auch die BDZ. Geschäftsführer Peter Keller: «Wir finden diese Lösung sehr gelungen. Eine der üblichen Blockrandbebauungen hätte grosse Riegel bedingt, die das Areal abschotten. Jetzt ist alles offen und luftig.» Einige Nachbarn sahen dies freilich anders und reichten Rekurs gegen das Projekt ein. Sie störten sich vor allem an der Höhe der Häuser und fürchteten, sie nähmen ihnen Aussicht und Sonnenlicht. Mit ihrem Argument, die Bauten passten nicht in die dreigeschossige Wohnzone, blitzten sie aber beim Verwaltungsgericht ab. Die BDZ verzichtete ihrerseits auf ein ursprünglich zusätzlich geplantes Attikageschoss zugunsten eines siebten Gebäudes; dieses ist deutlich niedriger und schliesst nun den Geländespickel zum Wip-



**1 Geschwungene Wege und ein gemeinsamer Grünraum verbinden die Bauten der ersten Bauetappe.**

**2 Im Vordergrund der tiefere Kopfbau, dahinter die Dreieckhäuser.**





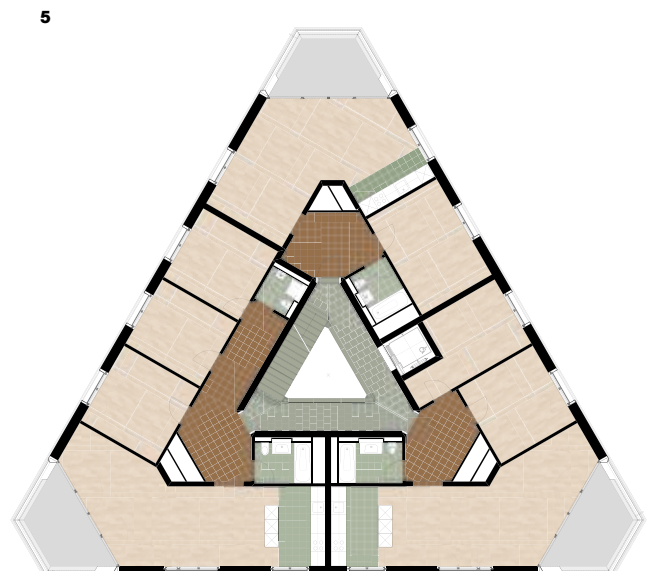
**1/2 Wohn-Ess-Bereiche und Balkone liegen bei den Dreieckspitzen, was zu unkonventionellen Raumgrundrissen führt.**



**3 Die Küchen sind entweder offen zum Wohn-Ess-Bereich oder durch eine freistehende Küchenzeile teilweise abgegrenzt.**

**4 Badezimmer einer grösseren Wohnung. In kleineren Einheiten und Zweitbädern sind barrierefreie Duschen installiert.**

**5 Die Häuser sind zwiebel-förmig aufgebaut: innen das Treppenhaus, in einer Mittelschicht Erschliessung und Nasszellen, zuäusserst die Wohnräume der 2 1/2- bis 4 1/2-Zimmer-Wohnungen.**



kingerplatz hin städtebaulich gut eingepasst ab. Zentrale Funktionen wie der Gemeinschaftsraum und zwei Gewerbeflächen konnten hier ebenfalls untergebracht werden. Als Konzession an die Umgebung wurden zudem die Fassaden der Dreieckshäuser – anders als ursprünglich geplant – verputzt und horizontal farblich klar gegliedert, so dass ihre Höhe optisch gebrochen wird und sich besser ins Quartier einfügt.

### Helle und begehrte Wohnungen

Mit vier Jahren Verzögerung starteten im Sommer 2013 die Bauarbeiten der ersten Etappe, von Mai bis November 2015 zogen etwa 220 Mieterinnen und Mieter in die 128 neuen Wohnungen ein. Diese präsentieren sich durchweg hell und geräumig. Ihre ungewöhnlichen Grundrisse verdanken sie der Dreiecksform der Gebäude, die zwiebelförmig angelegt sind: In der Mitte befinden sich offene, natürlich belichtete Treppenhäuser, in deren Ecken jeweils die Wohnungseingänge untergebracht sind. Davon gehen Eingangsbereich, Korridore und Nasszellen ab, in der Aussenschicht angeordnet sind schliesslich sämtliche Wohnräume. Dabei bilden die gekappten Dreieckspitzen mit den in sie eingelassenen Fertigbetonbalkonen jeweils einen Teil des grosszügigen Wohn-Ess-Bereichs. Verschiebbare schalldämmende Glaswände bieten Schutz vor Wetter, Wind und Lärm. Entschädigt für letzteren wird man besonders in oberen Stockwerken durch spektakuläre Aussichten auf Stadt und Umgebung.

Bei der Ausstattung setzt die BDZ auf dauerhafte Qualität, etwa mit hochwertigen Schweizer Einbauküchen oder Böden aus Eichenparkett und Kunststeinplatten. So etwas sei zwar nicht günstig zu haben, zahle sich aber langfristig trotzdem aus dank weniger Reparaturen und Unterhaltskosten, ist Peter Keller überzeugt. Die Mieten liegen bei 2050 bis 2370 Franken netto für eine Viereinhalbzimmerwohnung. Dass solche Preise auf dem angespannten Zürcher Immobilienmarkt problemlos mithalten können, zeigt die grosse Nachfrage – die Wohnungen konnten im Nu vergeben werden. Und die Mieter seien auch durchwegs zufrieden mit ihrem neuen Heim, weiss Peter Keller aus vielen Rückmeldungen.

### Umzug bezahlt

Besonders aber freut es den Geschäftsführer, dass auch viele ehemalige Sydefädeli-Bewohner hier eingezogen sind. Um sie hat sich die BDZ intensiv gekümmert. Fast alle der 120 Altmietern, die das wünschten, konnten vorübergehend intern umgesiedelt werden – was nur dank umsichtiger und frühzeitiger Planung möglich war. 14 Mietparteien kamen bei einer anderen Genossenschaft im Quartier unter, einige wenige zogen ins Altersheim oder aus der Stadt. Die Umzugskosten übernahm die BDZ. Und Mitarbeiter legten in einigen Fällen beim

Ausräumen gleich selber mit Hand an, wenn ältere Menschen dazu nicht mehr in der Lage waren. Das Schweizer Fernsehen hat dies übrigens im Rahmen der Sendung «10 vor 10» in der vielbeachteten Serie «Abschied vom Sydefädeli» dokumentiert.

Im Übrigen wurde ein breites Wohnungsangebot geschaffen, das auch günstige Einheiten umfasst; so kosten die kleinsten Eineinhalbzimmerwohnungen im Durchschnitt etwa 1150 Franken. Dies trug wesentlich dazu bei, dass auch Altmietern mit bescheidenen finanziellen Mitteln in den Neubau wechseln konnten; manche von ihnen hatten fünfzig Jahre im alten Sydefädeli gelebt. Es gibt zwar keine subventionierten Wohnungen, aber, so Peter Keller: «Wir haben geschaut, dass es intern für alle eine Lösung gibt. Kein einziger Mieter musste aus finanziellen Gründen wegziehen.» ➔



■ 1. Etappe: 2013–2015

■ 2. Etappe: 2015–2017

## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich (BDZ)

### Architektur:

pool Architekten, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Zschokke & Gloor, Zürich

### Baumanagement und Generalplanung:

Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

### Bauingenieur 1. Etappe:

Freihofler & Partner AG, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

Leonhard Weiss Bau AG (Baumeister)  
AS Aufzüge AG (Lifte)  
BWT Bau AG (Sanierung Altlasten)  
Elibag (Kücheneinrichtungen)  
G. Baumgartner AG (Holz-/Metallfenster)  
Gadola Fassaden AG (Fassaden)  
GGZ Gartenbau AG (Gärtnerarbeiten)  
Gipser- und Malergenossenschaft Zürich (Gipserarbeiten)

Lunor G. Kull (Waschkücheneinrichtung)  
Renova Roll AG (Storen)  
Zimmereigenossenschaft Zürich (Schreinerarbeiten)

### Umfang Etappe 1:

7 MFH, 147 Wohnungen, 6 Studios, 1 Gästezimmer, 1 Gemeinschaftsraum, 2 Gewerberäume, 99 Autoparkplätze (Tiefgarage), 482 Veloparkplätze

### Baukosten (BKP 1–5):

68 Mio. CHF total  
5400 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

1 ½-Zimmer-Wohnung (55,9–83,0 m<sup>2</sup>):  
1153 bis 1772 CHF plus 65 bis 86 CHF NK  
3 ½-Zimmer-Wohnung (84,6–90,4 m<sup>2</sup>):  
1663 bis 1963 CHF plus 103 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (105,8–118 m<sup>2</sup>):  
2054 bis 2373 CHF plus 133 bis 139 CHF NK





**Das elegante Treppenhaus folgt der Dreieckform und wird natürlich beleuchtet.**

### **Kosten im Griff behalten**

Die kleinen Wohnungen sind auch bei jungen Leute beliebt; viele «Genossenschaftskinder» nutzten die Gelegenheit und kehrten von extern zur Genossenschaft zurück oder gründeten ihren ersten eigenen Haushalt. Strikte Belegungsvorschriften kennt die BDZ nicht, denn: «So können wir flexibel bleiben und spezielle Situationen wie bei Patchworkfamilien pragmatisch handhaben.» Die BDZ orientiert sich bei der Vermietung aber an der Faustregel «Zimmerzahl minus eins», so dass grössere Wohnungen vorwiegend Familien zugute kommen. Bei der Vergabe war das wichtigste Kriterium die Dauer der Mitgliedschaft, danach kamen Mieter mit bislang befristeten Mietverhältnissen zum Zug.

Für die eher kleine Genossenschaft, die neben Wipkingen noch einen zweiten Siedlungsstandort mit rund 75 Wohnungen im Zürcher Kreis 4 hat, ist das Projekt beachtlich – immerhin bedeutet es den Ersatz von zwei Dritteln des Gesamtbestands. Für die Realisierung hat die BDZ deshalb die Meier + Steinauer Partner AG als Baumanager beigezogen. Diese behielt vor allem sämtliche Kosten genau im Auge und prüfte Alternativen für bauliche Lösungen. Die Entscheide aber blieben bei der Genossenschaft. «Das hat sich absolut bewährt!», findet der Geschäftsführer. «Heute wissen wir, was wir für eine Steckdose bezahlen, was der Unternehmer erhält, was die Handwerker – kurz: wofür wir das Geld wirklich ausgeben. Das schafft Transparenz und wir müssen nicht auf dem Buckel der Arbeiter sparen.» So habe man sich bewusst für gewisse Einsparungen entschie-

den, andernorts dafür die schönen, aber relativ kostspieligen Vorschläge der Architekten umgesetzt, etwa bei den Eingangsbereichen mit ihren goldschimmernden Mosaiken und den eleganten Treppenhäusern, die als schicke Visitenkarten dienen.

### **Gerüstet für die Zukunft**

Kosten gespart hat man dafür bei der Energieversorgung. Die BDZ verwarf die ursprüngliche Idee, mit einer Wärmepumpe Wärme aus Limmatwasser zu gewinnen, denn dies wäre technisch aufwändig und nur mit einem teuren Contracting machbar gewesen. Stattdessen hat sie sich für Erdsonden entschieden, die sie selber finanzieren konnte und die langfristig günstiger zu stehen kommen. Eine Gasheizung ergänzt die Wärmeversorgung bei Spitzenbedarf. Auf eine PV-Anlage hat man vorderhand aus Angst vor weiteren Rekursen verzichtet, die Steigleitungen sind aber so dimensioniert, dass eine Anlage jederzeit angeschlossen werden könnte. Auch so erreichen die Gebäude den Minergie-Standard.

So ist die BDZ bestens gerüstet für die Zukunft. Bis 2017 soll auch die zweite Erneuerungsetappe mit fünfzig weiteren, vorwiegend grossen Wohnungen in konventionellen Gebäuden realisiert sein, die sich unauffällig in die Strassenzüge einpassen. Eine eigentliche «Verjüngungskur» finde statt, sagt Peter Keller. Die BDZ erhofft sich davon wieder mehr Schwung auch fürs genossenschaftliche Leben. Der Platz fürs grosse Festzelt jedenfalls ist mitten zwischen den neuen Bauten schon reserviert. ■