

ASIG stellt Ersatzneubausiedlung Living 11 fertig

# NEUES SELBSTBEWUSSTSEIN IN ZÜRICH NORD



Bild: Ralph Hut

Die ASIG Wohngenossenschaft hat die zweite Etappe des Ersatzneubaus Living 11 abgeschlossen. Die vier eleganten Baukörper mit 156 Wohnungen setzen einen markanten Akzent an der Seebacher Stadtgrenze. Die Siedlung überzeugt mit qualitativ hochwertigen Wohnungen für verschiedene Budgets und einem attraktiven Park.

Von Stefan Hartmann

**E**rhalt oder Ersatz? Diese Frage stellt sich heute vielen Baugenossenschaften, deren Wohnbauten langsam in die Jahre kommen. Häuser, die 60 Jahre alt sind und mehr, erfordern Strategien für die Zukunft. So auch die 1948/49 erstellte Überbauung Schaffhauserstrasse am Rand von Zürich Seebach. Die Siedlung mit 150 Wohnungen gehörte zu den ersten Projekten der 1943 gegründeten ASIG Wohngenossenschaft. Enge 3 ½-Zimmer-Wohnungen und eine schlechte bauliche Substanz sprachen für einen Ersatzneubau.

**Die vier versetzten Kuben der Siedlung ermöglichen Durchblicke zwischen Strassen- und Parkseite.**

## **Sozialverträglich geplant, transparent kommuniziert**

Für ihre insgesamt drei Siedlungen in Seebach – Schaffhauserstrasse, Mattacker I + II und Sperletweg – legte die ASIG eine Gesamtstrategie für die baulichen Massnahmen fest und kommunizierte diese 2003 den Genossenschaftsmitgliedern ausführlich. Von Anfang an verpflichtete sich die ASIG-Leitung, den Prozess der baulichen Massnahmen sozialverträglich zu gestalten. «Eine offene und frühzeitige Kommunikation ist der Schlüsselfaktor dafür, dass die Entscheide verstanden und akzeptiert werden», betont Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt der ASIG. Einzelne Genossenschaften seien an eben diesem Punkt mit ihren Ersatzneubauvorhaben im ersten Anlauf gescheitert.

Über den Abbruch der acht Häuser an der Schaffhauserstrasse entschied die ASIG-Gener-



Bilder: Ralph Hut

- 1 Gesamtansicht auf die Siedlung von der Schaffhauserstrasse aus.
- 2 Jede Wohnung verfügt über mindestens eine Loggia.
- 3/4 Die Gitterstruktur verleiht der Fassade Leichtigkeit. Zugunsten des Parks wurde auf maximale Verdichtung verzichtet.

ralversammlung 2004, fünf Jahre später führen die Bagger für die erste Etappe auf. Das etappenweise Vorgehen ermöglichte eine optimale interne Umsiedlung der Bewohnerinnen und Bewohner der Abbruchhäuser. Für alle Mieter fand die ASIG eine Lösung: Die Mehrheit konnte im Quartier und bei nahen Genossenschaften untergebracht werden, einige der Bewohner gingen direkt ins Altersheim, und ein paar kauften sich Stockwerkeigentum. In den Neubau Living 11 sind nach der Bauphase schliesslich nur drei Mieter aus den alten Siedlungen gezogen.

#### Parkmeile für das Quartier

Am Projektwettbewerb von 2005 für den Ersatzneubau beteiligten sich zwölf Architekturbüros. Das Rennen machten Bünzli & Courvoisier, Zürich. Bei ihrem Vorschlag überzeugten die Jury insbesondere die achtgeschossigen Baukörper, die sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügen und nicht mehr quer, sondern längs zur Schaffhauserstrasse stehen. So schirmen sie den Verkehrslärm wirksam ab; werktags sind hier 15 000 Fahrzeuge unterwegs.

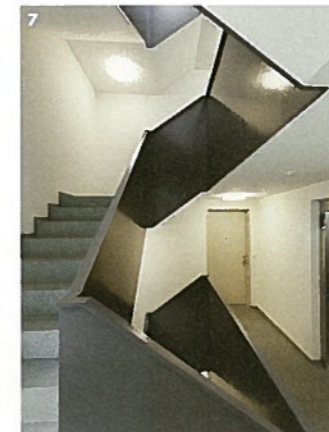
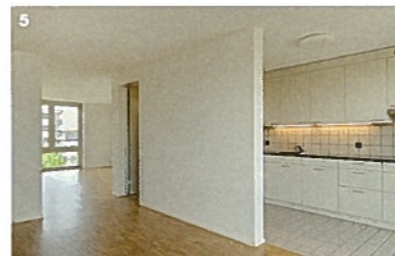
Die versetzte Anordnung der vier Baukörper lockert den Eindruck des «Lärmriegels» auf und ermöglicht Durchgänge und Durchblicke zum grosszügig gestalteten, parkähnlichen Aussenraum. Die Wohn- und Schlafräume sowie die Loggien liegen grösstenteils zur «Parkmeile» hin. «Sie ist für das ganze Quartier ein

Gewinn», ist Peter Hurter überzeugt. Die Versiegelung der Aussenflächen um Living 11 wurde so klein wie möglich gehalten, bestehende Bäume haben die Landschaftsarchitekten geschickt integriert. Um eine hohe Qualität des Aussenraums zu erhalten, wurde bewusst nicht dichter gebaut, obwohl dies laut Peter Hurter möglich gewesen wäre. Wiese und Spielplatz stehen allen offen, auch den Nachbarn aus den ASIG-Siedlungen Mattacker I + II.

#### Der Kubus als «edles Möbel»

Die Häuser sind in Massivbauweise erstellt. Zur Aussteifung der Gebäude wurden die Decken sowie einzelne Innenwände in Beton ausgeführt, während die übrigen Wände aus Backstein sind. Die Fassade ist tragend ausgebildet. Mit einem cleveren Kunstgriff lassen die Architekten die Höhe der achtgeschossigen Baukörper kleiner erscheinen – sie brechen den Massstab mit Hilfe einer Gitterstruktur (Grid) aus lackiertem Aluminiumblech. Die hinterlüfteten Fassaden sind mit mahagonifarbenen Kunstharzplatten verkleidet, wodurch eine elegante, holzähnliche Optik erzielt wird, die den Kubus «wie ein edles Möbel» erscheinen lässt, wie es die Architekten formulieren.

«Bei der Wahl der Materialien legten wir grossen Wert auf einen hohen Beanspruchungsgrad, tiefe Unterhaltskosten und eine lange Lebensdauer», sagt Peter Hurter. Die vier Häuser sind mit Photovoltaikanlagen ausge-



- 5/6 Die Küchenfronten sind mit hellen Kunstharzplatten belegt, die Arbeitsflächen bestehen aus Naturstein. Die meisten Küchen sind offen zum Essplatz.
- 7 Klare Formensprache im Treppenhaus.
- 8 Die grossen Wohnungen verfügen über zwei Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten.
- 9 Raumhohe Fenster und grosszügige Grundrisse lassen viel Licht in die Wohnungen.

rüstet, wie dies bei den meisten ASIG-Häusern seit längerem der Fall ist, und Minergie-zertifiziert. Sämtliche Wohnungen sind hindernisfrei gebaut, die Ost-West-Ausrichtung gewährleistet eine optimale Besonnung.

#### «Eco» und «Standard»

Verglichen mit der alten Siedlung wurde rund 45 Prozent mehr Wohnraum geschaffen, obwohl die Anzahl Wohnungen praktisch konstant blieb (156 in den neuen gegenüber 150 in den ehemaligen Bauten). Angeboten wird ein Mix von 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen. Den häufigsten Wohnungstyp bilden die 3 ½-Zimmer-Wohnungen. Bei diesen gibt es, ebenso wie bei den 4 ½-Zimmer-Wohnungen, jeweils die Ausführungsvarianten «Eco» und «Standard». Sie unterscheiden sich in den Wohnflächen; 3 ½-Zimmer-Wohnungen beispielsweise sind je nach Variante um die 85 beziehungsweise 90 Quadratmeter gross. «Mit dieser Differenzierung kommt die ASIG verschiedenen Haushaltsbudgets entgegen», erklärt Peter Hurter. «Nicht jede Familie kann sich die grössere Wohnfläche leisten, benötigt aber die entsprechende Zimmerzahl.»

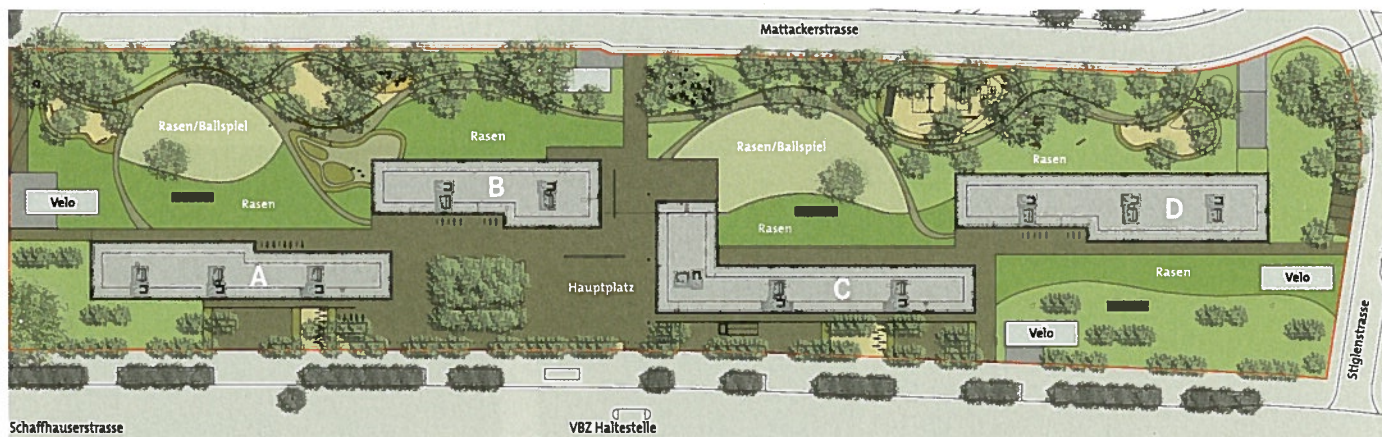
Die kleinste 3 ½-Zimmer-Eco-Wohnung kommt netto auf 1610 Franken zu stehen, ihr Standard-Pendant kostet ab 1720 Franken. Damit liegen die Wohnungsmieten in Living 11 zwischen 15 und 20 Prozent unter dem Marktpreis, was unter anderem dem Umstand zu ver-

danken ist, dass die Genossenschaft auf eigenem Land bauen konnte. Eine weitere Besonderheit sind die sieben Zusatzzimmer à 25 Quadratmeter. Sie verfügen über ein eigenes kleines Bad und sind zum Beispiel für Jugendliche mit Anschluss an die Elternwohnung gedacht. Das Angebot stiess auf grosses Interesse, die Zusatzzimmer waren in kurzer Zeit vermietet.

#### Raum für sozialen Austausch

Das soziale Leben wird in Living 11 durch verschiedene Einrichtungen unterstützt. So beherbergt die Siedlung Raum für eine Grosswohnung mit neun Zimmern des Vereins Jugendwohnnetz. Als Herz der Siedlung wird in Haus B eine Cafeteria betrieben, die direkt an den neuen Gemeinschaftsraum und den gedeckten Vorplatz angrenzt. Eine Kindertagesstätte ist im Haus B im Erdgeschoss eingemietet. Sie hat kürzlich ihre Türen geöffnet; bei grösserer Nachfrage hat sie die Option, mehr Fläche zu belegen. Ebenfalls bereits in Betrieb ist eine Boutique für Mal- und Bastelbedarf im Haus C, die auch Bastelkurse für Anwohnerinnen und Anwohner anbietet.

Die hellen Waschküchen sind im Erdgeschoss untergebracht, so dass Väter und Mütter ihre draussen spielenden Kinder stets im Auge behalten können. Eine Aufwertung erfährt der Hauswart: Sein «Hauswartpoint» mit grossen Fensterfronten im Erdgeschoss bietet einen optimalen Überblick über den Aussenraum. Mie-



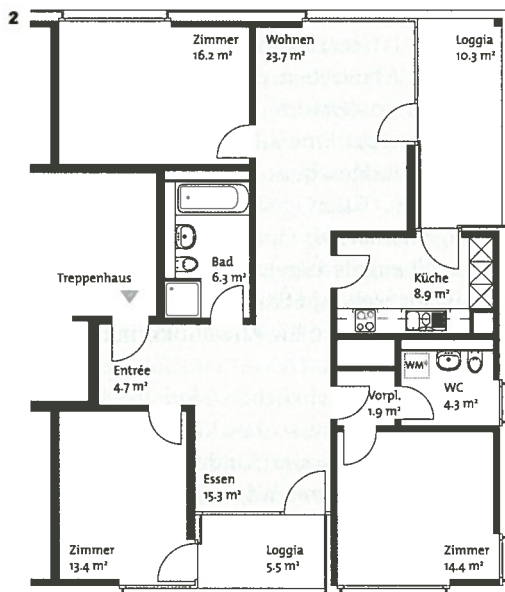
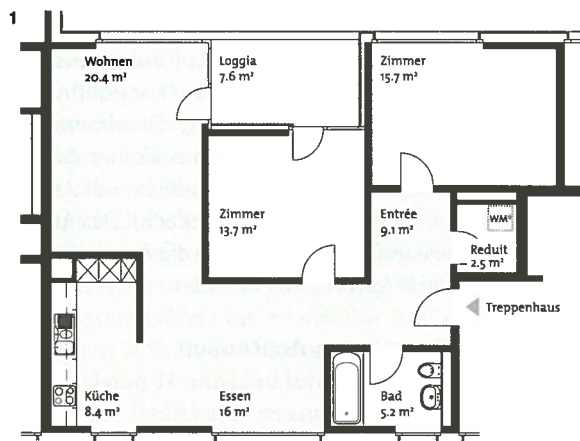
Die vier versetzten Baukörper längs der Schaffhauserstrasse unterteilen das Grundstück in eine urbane Strassen- und eine grosszügige Parkseite.

ter können bei ihm auf dem Nachhauseweg anknöpfen, wenn sie etwa ihre Waschmaschinenkarten aufladen möchten oder eine Auskunft benötigen.

### Erwachsenenhaus auf Eis gelegt

Das Haus A war ursprünglich als Erwachsenenhaus für ältere Siedlungsbewohner nach der Familienphase gedacht. Die Vision «Ü 50» mit gemeinsamer Wohnküche, Gästezimmer, Bibliothek und Fitnessraum im Erdgeschoss kam zum Bedauern der vor kurzem pensionierten ASIG-Sozialarbeiterin Hanne Leu nicht zustande. Sie hatte sich in der Planungsphase für die

Idee stark gemacht. Das Projekt habe aufgrund des nicht ausreichend vorhandenen Gemeinschaftssinns unter den Bewohnern auf Eis gelegt werden müssen, heisst es in einem ASIG-Papier. «Eine solche Idee muss von der Basis her reifen und kann nicht von oben diktiert werden», folgert Hanne Leu. Die 16 2½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen des Hauses A sind heute als normale Wohnungen vermietet. Allerdings kann das alte Konzept «jederzeit wieder belebt werden», betont Peter Hurter. Gut möglich also, dass Living 11 eines Tages nicht nur architektonisch, sondern auch punkto Wohnformen wichtige Akzente setzt. ■



1 Grundriss 3 ½-Zimmer-Wohnung «Standard», 91 m²

2 Grundriss 4 ½-Zimmer-Wohnung «Eco», 109,1 m²

## BAUDATEN

### Bauträger:

ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

### Architektur:

Bünzli & Courvoisier, Zürich

### Baurealisation:

b + p Baurealisation AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

Diethelm AG (Fassadenbau)

AS Aufzüge AG (Lifтанlagen)

Elibag (Küchen)

Electrolux (Küchenapparate, Kühlgeräte)

Paul Koch AG (Schliessenanlagen)

Fenster Nauer AG (Fenster)

Schenker Storen AG (Sonnenschutz)

Gartenbau-Genossenschaft Zürich GGZ (Gartenarbeiten)

### Umfang:

4 MFH, 156 Wohnungen + 7 Zusatzzimmer,

Gemeinschaftsraum, 11 Ateliers,

94 Tiefgaragenplätze

### Baukosten (BKP 1–5):

63 Mio. CHF total

3800 CHF/m² HNF

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung Eco (84,6 m²):

ab 1610 CHF plus 149 CHF NK

3 ½-Zimmer-Wohnung Standard (90,3 m²):

ab 1720 CHF plus 149 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung Eco (105,3 m²):

ab 1875 CHF plus 159 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung Standard (116,2 m²):

ab 2025 CHF plus 159 CHF NK

Zusatzzimmer (25,4 m²)

320 CHF plus 20 CHF NK