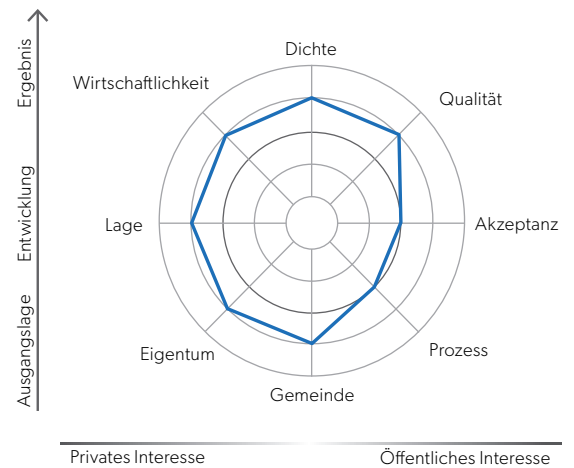


Genossenschaftssiedlung Guggach 8: Dorfgefühl in einer lärmgeschützten Siedlung

Die Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich (BAGESTRA) erstellte 2011 an der Hofwiesenstrasse eine neue Wohnsiedlung. Das Baurecht für die Parzelle erhielt die BAGESTRA von der Stadt Zürich. Im Gegenzug verpflichtete sich die Genossenschaft, für die bauliche Entwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs überzeugt heute insbesondere durch die Art und Weise, wie es mit dem Lärm von der stark befahrenen Hofwiesenstrasse umgeht: Entlang der Verkehrsachse sorgt ein Gebäuderiegel für Ruhe in der Wohnsiedlung. Dahinter sorgen vielfältige Aussenräume für eine hohe Aufenthaltsqualität. Auch architektonisch überzeugt die Siedlung dank grosszügigen Wohnungen, bunter und hochwertiger Fassaden und dem rücksichtsvollen Umgang mit dem bestehenden Trafohäuschen.



Verschiebbare Alu-Lamellenelemente vor den Fenstern dienen als Sicht- und Sonnenschutz und sorgen für ein ständig wechselndes Fassadenbild.

Foto: L. Buchmann, HSR

Ausgangslage

Das Areal Guggach 8 befand sich lange Zeit im Besitz des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (EWZ). Die Liberalisierung des Strommarkts um die Jahrtausendwende führte dazu, dass das EWZ nicht betriebsnotwendige Grundstücke umnutzte oder veräusserte. Areale, die für die langfristige Entwicklung der Stadt Zürich von Bedeutung waren, überliess man grösstenteils der Stadt.

Zu besagten Grundstücken zählte auch das 12'000 Quadratmeter grosse Areal Guggach 8. Das dortige Unterwerk war seit Jahrzehnten ungenutzt. 3'000 Quadratmeter dienten dem EWZ vorab als Lager, während die restlichen 9'000 Quadratmeter als Familiengärten genutzt wurden.

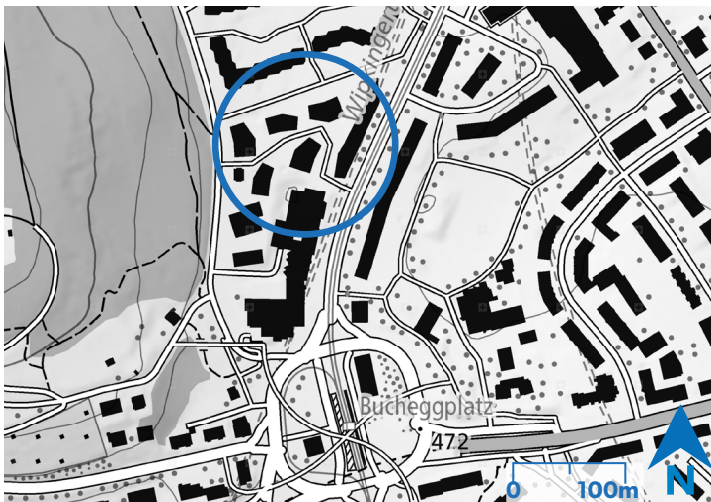
Die Ausgliederung des EWZ aus der Stadtverwaltung eröffnete für das stadtnahe Areal neue Entwicklungsmöglichkeiten. Als die Stadt Zürich das Areal im Baurecht an die BAGESTRA abgab, war der Weg frei für die Entwicklung der Wohnsiedlung Guggach 8.

Bewertung

Lage

Die Siedlung Guggach 8 liegt nördlich des Bucheggplatzes im Stadtkreis 6 zwischen dem Fuss des bewaldeten Käferbergs und der stark befahrenen Hofwiesenstrasse. Sie lässt sich mit dem Auto gut erreichen, doch sind sowohl das lokale wie das regionale Strassennetz in den Spitzenstunden öfters überlastet. Umso erfreulicher ist es, dass die Siedlung dank des nahe gelegenen Bucheggplatzes sehr gut an den ÖV angebunden ist. Die dortige Haltestelle wird von fünf Bus- und zwei Tramlinien bedient.

In der näheren Umgebung der Siedlung Guggach 8 befinden sich zudem mehrere Kindergärten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten mit Gütern für den täglichen Bedarf, eine Apotheke und verschiedene ärztliche Praxen.



Lage der Siedlung. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Gemeinde

Die Stadt Zürich fördert die Verdichtung sehr bewusst und lenkt die Innenentwicklung mit gezielten Rahmenbedingungen. So verfügt die Stadt über einen regionalen und künftig auch über einen kommunalen Richtplan, welche die Grundsätze für die Innenentwicklung vorgeben. Zudem verfolgt die Stadt eine räumliche Entwicklungsstrategie und verfügt über Leitfäden wie «10 Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau in Zürich» oder «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten».

Weiter belegt die Stadt Areale, die sie im Baurecht abgibt, mit einer Wettbewerbspflicht. Für die Wohnsiedlung Guggach 8 wurde entsprechend ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. In das Wettbewerbsverfahren waren auch städtische und kantonale Fachleute involviert, beispielsweise bei der Formulierung des Wettbewerbsprogramms oder bei der Jurierung.



Verschiebbare Alu-Lamellenelemente vor den Fenstern dienen als Sicht- und Sonnenschutz und sorgen für ein ständig wechselndes Fassadenbild. Foto: L. Buchmann, HSR

Eigentum

Das Land befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich, die das Areal etappenweise erstanden hatte, um darauf eine Stromversorgungsanlage zu realisieren. Von dieser Absicht zeugt heute nur noch der Trafoturm. Auf der übrigen Fläche duldete die Stadt die übergangsweise Nutzung der W3-Zone als Familiengartenareal. 2007 schloss die BAGESTRA mit der Stadt einen Baurechtsvertrag ab. Auf dem Areal hat sie nun ihr Wohnungsangebot mit grosszügigen Wohnungen erweitert.

Kennziffern

- Einwohnerzahl Stadt Zürich: 428'737 (2018)
- Arealgrösse: 9'618 m²
- Investitionskosten: 39,1 Millionen CHF
- Ausnützungsziffer AZ: 0,84
- Wohneinheiten WE: 78
- Hauptnutzfläche HNF: 8'124 m²
- Anzahl Parkplätze: 59
- Parkplatzkoeffizient: 1,32 PP / WE
- ÖV-Güteklasse: A – sehr gute Erschliessung
- Gemeindetypologie BFS: Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration

Prozess

Schon in den 1980er-Jahren führten die BAGESTRA und die Stadt Zürich erste Gespräche über die Zukunft des Areals Guggach 8. Doch auch andere Genossenschaften und Investoren zeigten ihr Interesse an der Entwicklung dieses Areals. Im Rahmen des 1998 beschlossenen Legislaturprojekts «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» schrieb die Stadt das Areal im Baurecht für preisgünstigen Wohnungsbau aus.

Den Zuschlag für das Baurecht der nächsten 62 Jahre erhielt die BAGESTRA. Im Jahr 2005 lancierte diese unter der Leitung des Amtes für Hochbauten einen Architekturwettbewerb für die neue Siedlung. Eingeladen wurden zehn Teams, die in einem Präqualifikationsverfahren ausgewählt worden waren. Die Bauarbeiten erfolgten in den Jahren 2009 bis 2011. Stete Treiberin hinter diesem Prozess war in erster Linie die BAGESTRA.



Die unterschiedlichen Grundrisse schaffen drei hofartige Platzsituationen.
Quelle: Althammer Hochuli Architekten

Akzeptanz

Müssen Familiengärten einem Bauprojekt weichen, ist üblicherweise Widerstand vorprogrammiert. Ob das bei der Siedlung Guggach 8 auch der Fall war, lässt sich heute nicht mehr einfach feststellen. Kritik dürfe es gegeben haben, auch wenn die Bau- und Zonenordnung schon immer eine Wohnnutzung vorsah.

Auf jeden Fall stiessen die neuen Wohnungen auf grosses Interesse. Bei der Belegung der Wohnungen hatten Genosschafterinnen und Genosschafter, Familien und Mitarbeitende der EWZ und der Verkehrsbetriebe Zürich Vorrang. Dank der vielen zugezogenen Familien wurde sogar ein zweiter Spielplatz eingerichtet.

Dichte

Die Wohnsiedlung Guggach 8 wirkt mit ihren drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden dicht bebaut. Die Parzelle hätte gar noch dichter bebaut werden können, doch eine höhere Ausnützung hätte gemäss Aussage des Architektenteams nicht der Bebauung eines Randquartiers entsprochen, wie sie beim Bucheggplatz üblich ist.

Dennoch wurde nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Nutzungsdichte deutlich erhöht. Die acht Wohnbauten beherbergen insgesamt 78 Wohnungen. Diese verfügen über 1,5 bis 5,5 Zimmer, wobei der Anteil an 4,5-Zimmerwohnungen von etwa 110 Quadratmetern am höchsten ist.



Die neue Siedlung ordnet sich sorgfältig im Bestand ein. Im sanierten Trafoturm erhöht eine Brauerei die Nutzungsvielfalt. Foto: L. Buchmann, HSR

Qualität

Die BAGESTRA verfolgt das Ziel, preiswerte Wohnungen von hoher Qualität zu schaffen und zu erhalten. Bei der Ausgestaltung der Neubauten, die mit raumhohen Fenstern versehen sind, wurde auf die Langlebigkeit der Bauteile geachtet. Charakteristisches Merkmal der Siedlung sind die verschiebbaren Alu-Lamellenelemente, die einen Kontrast zu den knallroten Fassaden bilden. Bei den meisten Wohnungen kann ein Raum wahlweise separat oder als Teil eines vergrösserten Wohnzimmers genutzt werden. Somit kann die Mieterschaft jede Wohnung ihren Bedürfnissen anpassen.

Ein längliches Gebäude, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern entlang der Hofwiesenstrasse, schützt die Siedlung vor Verkehrsimmissionen. Der Grundriss des Gebäuderiegels führt dazu, dass die Wohnräume zu den Höfen hin orientiert sind, wo Eltern den spielenden Nachwuchs stets im Blick haben. Die Höfe und das siedlungsinterne Wegnetz sind dank der eigenen Tiefgarage vom motorisierten Verkehr befreit.

Zwischen den Häusern verbindet ein von Hecken und Pflanzen gesäumter Fussweg drei hofartige Plätze miteinander, sodass mitten in der Stadt ein Dorfgefühl aufkommt. Die drei Plätzchen ermöglichen Begegnungen und laden dank differenzierter Ausstattung – etwa mit Brunnen oder Sandkasten – unterschiedliche Zielgruppen zum Verweilen ein.

Die übrigen fünf Liegenschaften der Siedlung orientierten sich bezüglich Grösse und Massstab am historischen Trafoturm am Rand der Siedlung. Im renovierten Zeitzeuge wurde eine Kleinbrauerei inquartiert.



Ein langes Gebäude – bestehend aus drei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern – schützt die übrige Siedlung vor Strassenlärm. Foto: L. Buchmann, HSR

Zusammenfassung

Wirtschaftlichkeit

Die BAGESTRA investierte 39 Millionen Franken in die Wohnsiedlung, die in einer Etappe erstellt und im Jahr 2011 bezogen wurde. Die Mietzinse der Familienwohnungen liegen deutlich über 2'000 Franken. Damit wurden die Kosten für die Erdsondenheizung und die wertige Fassade sowie der Verzicht auf die maximale Ausnützung auf den Mietpreis überwältigt.

Trotzdem erfreuen sich die Wohnungen grosser Beliebtheit. So zogen auch Mieterinnen und Mieter aus anderen BAGESTRA-Kolonien in die Siedlung im Guggach 8. Die grosse Nachfrage nach den Wohnungen unterstrich die Aussage des Geschäftsführers der BAGESTRA, wonach jede Wohnung vier- bis fünfmal hätte vermietet werden können.

Im vorliegenden Beispiel erfolgte die Qualitätssicherung über einen Architekturwettbewerb. Das Ergebnis ist laut Fachzeitschriften und der NZZ «einfach schön» und «dicht, aber unverwechselbar». Der urbane Gebäuderiegel entlang der Hofwiesenstrasse schützt das Siedlungsinere vor Lärm und lässt die bauliche Dichte der Siedlung erahnen.

Tatsächlich verleihen die fünf übrigen Liegenschaften, die um drei höfliche Plätzchen angeordnet sind, der Siedlung einen fast schon dörflichen Charakter. Ein Brunnen, den ein Zürcher Künstler kreiert hat, bringt ein Stück Identität in die Wohnsiedlung. Die Bewohnerinnen und Bewohner können mit speziell dafür produzierten Flaschen frisches Quellwasser abfüllen und so täglich den Brunnen als sozialen Treffpunkt beleben.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse:

- Die charakteristische Genossenschaftssiedlung verbindet modernes Wohnen mit optisch ansprechender, aber dennoch zurückhaltender Architektur, die die Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund des flexiblen Grundrisses individuell nutzen können.
- Der Gebäuderiegel schafft entlang der stark befahrenen Hofwiesenstrasse hofseitig eine ruhige Wohnlage.
- Obwohl die maximale Ausnützung nicht ausgeschöpft wurde, weist die neue Siedlung eine angemessene Dichte auf.
- Die Neubauten berücksichtigen den Bestand und nehmen den sanierten Trafoturm auf, der zur Identität des Quartiers beiträgt.
- Trotz des hohen Nutzungsdrucks entstand mit drei Plätzen auch Raum für Begegnungen, wo soziale Kontakte gefördert werden und Identität

Weiterführende Informationen

1999. Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat. GR Nr. 99/480, Zürich

2008. Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat. GR Nr. 2008/274, Zürich.

2011. Dicht, aber unverwechselbar. In: NZZ, Ausgabe vom 26. Juli 2011, Zürich.

2011. Einfach schön. In: Wohnen, Band 86, Ausgabe 11/2011, Zürich.

2011. STILLES WASSER AM KÄFERBERG. Kunstprojekt von Markus Weiss, Zürich.