Alterssiedlung in Zürich-Seebach

Stiftung Alterswohnungen › Die 1950 gegründete Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung. Sie richtet sich an wenig bemittelte Einwohnerinnen und Einwohner, die über sechzig Jahre alt sind. Der grösste Teil der Wohnungen ist durch Subventionen aus der Wohnbauförderung von Bund, Kanton und Stadt verbilligt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton Zürich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen. Die SAW bietet 2000 preisgünstige, altersgerechte Wohnungen in 30 Siedlungen an, verknüpft mit diversen Serviceleistungen, die bei gesundheitlichen Schwierigkeiten oder bei Unterstützungsbedürfnis im Haushalt angeboten werden. Der mögliche Bewegungsradius der Mieterinnen und Mieter nimmt mit zunehmendem Alter ab, das heisst, die Aktivitäten finden immer öfter in der Siedlung und der eigenen Wohnung statt. Daher ist ein hoher Wohnwert der ganzen Alterssiedlung anzustreben.

Aufgabe › In Zürich-Seebach will die SAW 75 Wohnungen bauen. Neben Räumlichkeiten für eine interne Spitex-Stelle und eine Wäscherei für alle Siedlungen der SAW war eine Kinderkrippe mit 48 Plätzen und ein Zentrum für Eltern und Kinder zu planen. Das Areal grenzt an die wichtige Grünzone des Quartiers Seebach mit der denkmalgeschützten Freizeitanlage. Die zehn städtischen Grundstück gehören heute der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und sollen von der SAW im Baurecht übernommen werden. Die zwei privaten Wohnhäuser an der Glattalstrasse ragen ins Areal, sind aber nicht Teil des Perimeters. Für die Aussenraumgestaltung und für einen guten Übergang zum Freibad wurde die Voliere mit Umschwung in den Perimeter miteinbezogen. Ein Teil der Grundstücke liegt in der Bauzone W3 und ein Arealbonus kann geltend gemacht werden. Das Gebiet ist gleichzeitig in einem Hochhausgebiet. Entlang dem Katzenbach liegt ein Grünstreifen von mindestens 10 m in der Freihaltezone. (Aus dem Wettbewerbsbericht)

1. Rang › 1. Preis, Empfehlung zur Weiterbearbeitung, CHF 28 000.– und CHF 5000.– Entschädigung
› Architektur: Allemann Bauer Eigenmann und b+p baurealisation, Zürich › Mitarbeit: Hans Henning Hinrichsen, Simon Nikolussi › Fachleute: Mettler Landschaftsarchitektur, Berlin; Bauingenieur: Aerni + Aerni, Zürich

2. Rang › 2. Preis, CHF 24 000.– und CHF 5000.– Entschädigung
› Architektur: Zita Cotti, Zürich › Mitarbeit: Andrea Lüdin, Simon Sutter, Nadja Keller › Fachleute: planetage Landschaftsarchitektur, Zürich; Bauphysik: BWS Labor, Winterthur

3. Rang › 3. Preis, CHF 16 000.– und CHF 5000.– Entschädigung
› Architektur: bhend.klammer, Zürich › Mitarbeit: Eckart Kühne, Rolf-Werner Wirtz › Fachleute: Andrea Fahrländer, Landschaftsarchitektin, Zürich; WGG Schnetzer Puskas Ingenieure, Zürich; Waldhauser Haustechnik, Münchenstein; Bauphysik: Leuthardt + Mäder, Brüttisellen

4. Rang › 4. Preis, CHF 12 000.– und CHF 5000.– Entschädigung
› Architektur: Adrian Streich, Zürich › Mitarbeit: Roman Brantschen, Judith Elmiger, Gerhard Stettler, Silvia Beyer

Weitere Teilnehmende › je CHF 5000.– Entschädigung
› GXM Architekten, Zürich › Baumann Roserens Architekten, Zürich › Geninasca Delefortrie Architectes, Neuenburg › huggen_berger & Erika Fries, Zürich › Park Architekten, Zürich › atelier 10:8, Zürich

Jury › **Fachpreisrichterinnen / -preisrichter** › **Jeremy Hoskyn,** Architekt / Amt für Hochbauten (Vorsitz); **Pascale Guignard,** Architektin, Zürich; **Adrian Meyer,** Architekt, Baden; **André Schmid,** Landschaftsarchitekt, Zürich; **Claudia Thomet,** Architektin, Zürich; **Franziska Schneider,** Architektin, Zürich (Ersatz)
› **Sachpreisrichterinnen / -preisrichter** › **Robert Neukomm,** Stadtrat und Stiftungsratspräsident SAW; **Linda Mantovani Vögeli,** Direktorin SAW; **Werner Meuter,** Bereichsleiter SAW; **Marianne Walther,** Portfoliomanager Sozialbauten; **Jürg Müller,** Liegenschaftenverwaltung (Ersatz)
› **Expertinnen und Experten** › **Hans Schlotterbeck,** Projektökonomie, Amt für Hochbauten; **Bernhard Rüst,** Kostenplaner, Glattfelden; **Annick Lalive d'Epinay,** Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten; **René Bucher,** Baurecht, Amt für Baubewilligungen; **Thomas Kessler,** Gebäudetechnik und Energie, Amt für Hochbauten; **Werner Hofmann,** Bauingenieurwesen, Amt für Hochbauten; **Katrin Wächter,** Grün Stadt Zürich; **Per Gutersohn,** Dienstabteilung Verkehr Stadt Zürich; **Hans Koradi,** Verkehrserschliessung und Parkierung, Tiefbauamt; **Hans Huber,** Fachstelle Lärmschutz; **Eduard Schmid,** Brandschutz, Schutz & Rettung

Daten › **Veranstalter:** Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, im Auftrag der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich › **Verfahren:** Projektwettbewerb im selektiven Verfahren › **Teilnehmer:** 10 (57 Bewerbungen) › **Jurierung:** Oktober und November 2007

Gleich bei der Endstation der Tramlinie 14 will die Stiftung Alterswohnungen auf zehn städtischen Grundstücken eine Alterssiedlung bauen.

1 **«Wir wollen den Architekten eine widerspruchsfreie Aufgabe stellen.» Trotz Schwierigkeiten verteidigt Jeremy Hoskyn den Architekturwettbewerb.**
Foto: Nicolas Contesse

1

«Das kritische Mass ist erreicht»

Interview: Ivo Bösch › **Jeremy Hoskyn spricht Erstaunliches aus. Obwohl er die Wettbewerbsprogramme der Stadt Zürich mitformuliert, stellt er fest, dass die letzten Wettbewerbsaufgaben kaum noch zu lösen waren.**

Der Wettbewerb in Seebach war schwierig? › Ja, die letzten Wettbewerbe, die wir veranstaltet haben, zeigen, dass die Komplexität im Wohnbau zugenommen hat. Die Rahmenbedingungen sind kaum mehr aufeinander abzustimmen. Sie werden immer widersprüchlicher.

Was sind das für Bedingungen? › In der Stadt Zürich haben wir es heute mit Restgrundstücken zu tun, mit unregelmässigen Formen, ungünstiger Orientierung, Problemen bei der Erschliessung, schlechtem Baugrund, grossem Lärm und Elektrosmog durch Unterwerke, die auf dem Areal stehen. Häufig steht auch eine Tiefgarage mitten im Grundstück, deren Investition noch nicht abgeschrieben ist. In der städtischen Siedlung ‹Hardau I› werden die Architekten den Ersatzneubau um eine bestehende Tiefgarage planen müssen.

In Schwamendingen wird eine Siedlung trotz laufender Sanierung abgebrochen. › Das kann sich vielleicht die UBS leisten, aber ein Genossenschaftspräsident wäre am Ende. Wir treten auch schwierige Erbschaften an, beispielsweise dann, wenn Genossenschaften schon geplant haben. Von aussen sehen wir häufig, dass es vielleicht bessere Lösungen gegeben hätte. Wir haben auch Fälle, wo Genossenschaften ohne langfristige Strategie renoviert haben. Wenn solche Investitionen noch nicht abgeschrieben sind, müssen als Folge auf dem Wettbewerbsareal einzelne Bauten stehen bleiben oder es muss in Etappen gebaut werden. Das sind Bedingungen, die den Spielraum im Wettbewerb unnötig einschränken.

Wo lag in Seebach das Hauptproblem? › Es war der Lärm. Das Areal war in zwei Zonen eingeteilt: gegen die Strasse Lärmzone II, zurückversetzt Lärmzone III. Das führte zur absurden Situation, dass es einfacher war, nahe an der Lärmquelle die Grenzwerte einzuhalten. Es ist auch unverständlich, das die kontrollierte Lüftung als Lärmschutzmassnahme rechtlich nicht anerkannt wird.

Lässt sich das Lärmproblem nicht baulich lösen? › Häufig kann man kleinere Dezibelüberschreitungen mit baulichen Massnahmen aufheben, zum Beispiel durch Abwinkeln der Öffnungen, Loggien, Zurückweichen und Abheben vom Boden. Wenn es aber Situationen gibt, bei denen das alles nicht geht, müssen alle bewohnbaren Räume vom Strassenraum abgewendet werden. Das ist wiederum eine Absage an den öffentlichen Raum. Der Lärm schafft oft einen Widerspruch. Der Wettbewerbsteilnehmer muss nachhaltig und wirtschaftlich entwerfen. Er plant somit tiefe und kompakte Volumen, aber gleichzeitig muss er Tricks anwenden, um die Lärmwerte einzuhalten: staffeln, abwinkeln und tiefe Loggien einfügen.

Ist der Lärm mal gelöst, folgen andere Wünsche? › Für zwei Ersatzneubauten haben die Baugenossenschaften Limmattal und Waidmatt sogar den Minergie-P-Standard gefordert. Die Siedlungen müssen trotzdem mit den Kosten innerhalb der Wohnbauförderungen liegen und sind durch Lärm belastet – irgendwann gibts für die Gleichung keine Lösung mehr.

Ist das Korsett der Wohnbauförderung zu eng? › Ja, fast alle Baugenossenschaften orientieren sich an den Werten der kantonalen Wohnbauförderung. Das bedeutet: 3400 Franken / m^2 HNF (BKP 1–5). Das Problem ist, dass die Wohnbauförderung nur die Investitionskosten berücksichtigt und die Kosten des gesamten Lebenszyklus eines Baus nicht beachtet. Es wäre einfach: Genossenschaften und Stiftungen, die nachhaltig bauen, sollten einen Bonus erhalten. In Seebach waren wir mit dem Siegerprojekt 15 Prozent über den Zielkosten.

Immer mehr Anforderungen – führt das zu gleichen Lösungen? › Es führt zu kompakten Lösungen, aber wir haben trotzdem sehr viele unterschiedliche städtebauliche Situationen. Doch die Luft an der Spitze wird dünn. Nur wenige Projekte schaffen es, alles zu lösen. Manchmal schafft es sogar kein Projekt – wie soeben geschehen am Langhagweg. Dort wird im Moment überarbeitet. Eine Jury hat auch nicht immer die Freiheit, selbst zu werten, denn erfüllen zum Beispiel Wohnungen die Lärmvorschriften nicht, dann zeigt uns die Bewilligungsbehörde die rote Karte.

Das Bauen splittert sich in Spezialgebiete auf? › Ja, zum Beispiel sind im Wettbewerb für das Kunsthaus zwanzig Experten auf der Liste. Aber auch bei einem ‹normalen› Wohnbauwettbewerb haben wir heute zehn Experten – für Kosten, Nachhaltigkeit, Lärm, Brandschutz, Baurecht, Freiraum, Tragstruktur, Haustechnik und Verkehr. Wir spüren auch den Wunsch von unserem Partner-Amt, dem Amt für Städtebau, mehr Vorgaben zu machen. Wenn jeder nur sein Partikularinteresse vertritt, haben wir als Auslober ein Problem. Denn wir wollen den Architekten eine widerspruchfreie Aufgabe stellen, für die es mindestens eine Lösung gibt.

Zur Person › Jeremy Hoskyn ist Architekt und leitet das Wettbewerbsteam im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. 2007 veranstaltete die Stadt Zürich neun Wohnbauwettbewerbe für Baugenossenschaften oder Stiftungen.

4. Rang › ‹Girasole›
Adrian Streich, Zürich

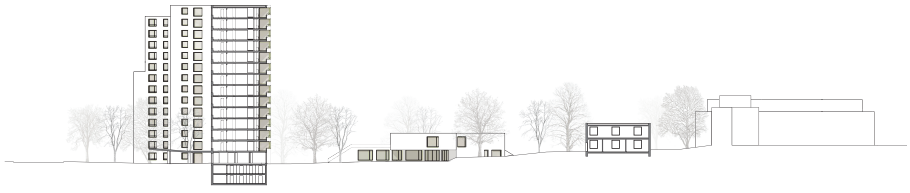
Das Projekt besteht aus einem vierzehngeschossigen Wohnhochhaus und aus zwei zweigeschossigen Sockelbauten, die zum einen die Wäscherei und zum anderen die Krippe mit Eltern-Kind-Zentrum aufnehmen. Die fächerartige, organische Form des Hochhauses fügt sich frei in die Parzelle ein. Durch mehrfaches Abtreppen in den oberen Geschossen wird das Haus plastisch geformt. Eine Schwäche des Projekts bildet die klar ablesbare Rückfassade zum Strassenraum. Trotz der vertikalen Verdichtung kann das Projekt die Qualität des Grünraums nur bedingt ausschöpfen: Das Volumen der Krippe braucht zu viel Platz.
Insgesamt ist das Projekt mit seinem speziellen Hochhaustyp ein interessanter Beitrag, der jedoch städtebaulich an diesem Ort nicht überzeugen kann. Die Wohnungen dagegen beinhalten grosse Qualitäten.

Trotz Hochhaus brauchen die zwei Nebengebäude zu viel Platz im Park.

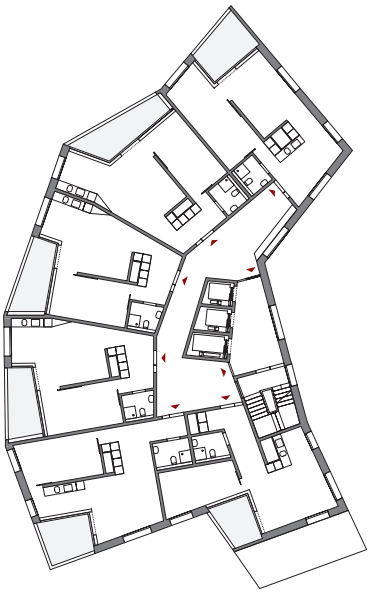
Aufgefächertes Wohnhochhaus

Die Wohnungen öffnen sich nach Südwesten.

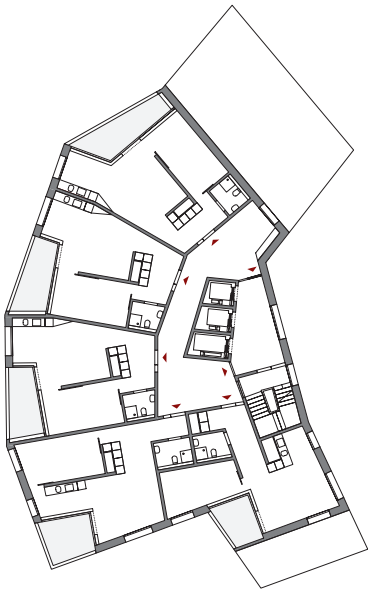
Süd-Ansicht vom Katzenbach



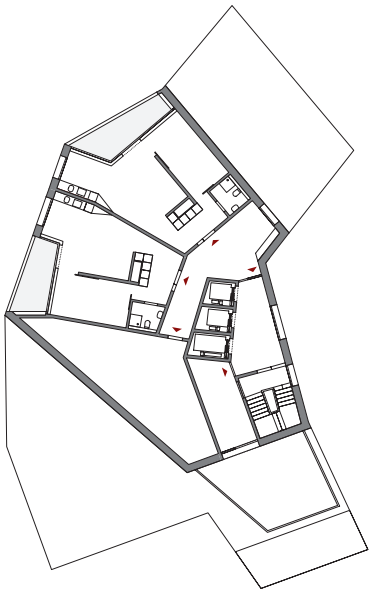
Schnitt durch Hochhaus und Wäscherei



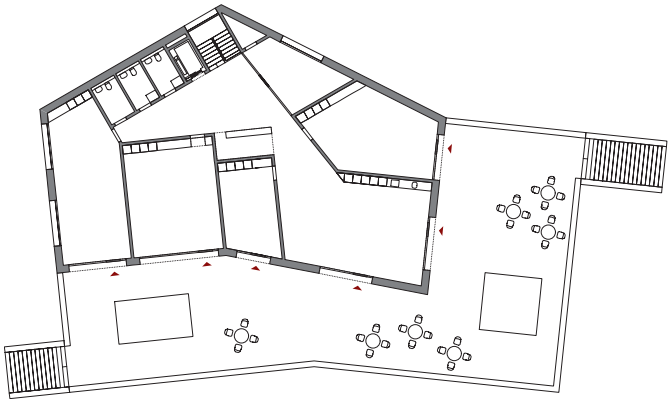
8. bis 10. Obergeschoss Hochhaus



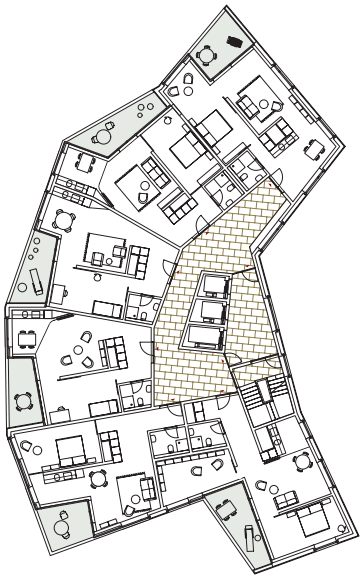
11. und 12. Obergeschoss Hochhaus



13. Obergeschoss Hochhaus

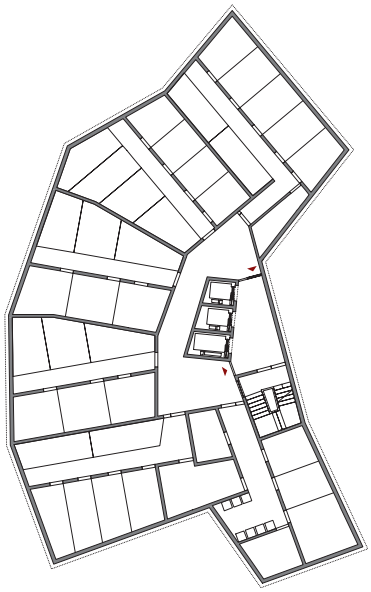


1. Obergeschoss: Eltern-Kind-Zentrum



1. bis 7. Obergeschoss Hochhaus: Wohngeschoss

Situation mit Erdgeschoss: Wäscherei (oben), Kinderkrippe (mitte) und Hochhaus (rechts)



1. Untergeschoss Hochhaus