



Die drei verwinkelten Gebäudekörper bilden zwei grosse Innenhöfe.

Baugenossenschaft Halde erstellt Ersatzneubausiedlung «Im Stückler» in Zürich Altstetten

Ein Projekt für Generationen

Die Baugenossenschaft Halde realisierte in Zürich Altstetten in zwei Etappen 273 Neubauwohnungen und ersetzte damit 27 Mehrfamilienhäuser aus der Pionierzeit. Blickfang ist die Strassenfassade in rotem Klinker. Bemerkenswert sind auch die grossen Innenhöfe, die Vielfalt an Grundrissen und die Nachhaltigkeit nach Minergie-P.

Von Jürg Zulliger

Schon als die erste Überbauung «Im Stückler» Ende der 1940er-Jahre erstellt wurde, galt die Gegend um die Tramhaltestelle Farbhof als Stadtrand. Inzwischen ist sie mit dem benachbarten Schlieren zusammengewachsen, und die Tramlinie führt seit letztem Herbst als Limmatbahn über die Stadtgrenze hinaus. Doch das Areal mit insgesamt 23 765 Quadratmetern Fläche liegt abseits von stark befahrenen Verkehrswegen, es ist ruhig und doch nicht abgelegen. Vom urbanen Umfeld der Badenerstrasse

gelangt man rasch in die durchgrünte Gartenstadt der Wohnquartiere. Der 2019 fertiggestellte Ersatzneubau «Im Stückler» liegt in dieser Übergangszone.

Klinker prägt das Bild

Die neue Siedlung ist in drei Gebäude gegliedert und formt eine Raumabfolge mit offenen, parkähnlichen Höfen. Es ist die in warmem, rotem Klinker ausgeführte Fassade auf der Strassenseite, die das Bild prägt. Auf Seite der



Auf der Strassenseite prägt die Klinkerfassade das Bild.

Innenhöfe wurde die Klinkerfassade bis auf die Sockelhöhe gezogen. Die Fassade der Obergeschosse ist ockergelb verputzt. Durch diesen Wechsel entsteht im Innern eine andere Atmosphäre als aussen. Alle Aussenhüllen sind durchgehend als Zweischalenmauerwerk konstruiert, und zwar mit Materialien und Baustoffen aus der Schweiz. Schon dies zeigt das Ziel einer nachhaltigen, soliden Bauweise auf.

Das 2012 im Wettbewerb siegreiche Projekt sah ursprünglich eine Holzfassade vor. «Zu diesem Zeitpunkt gab es aber noch mehr Vorbehalte zu diesem Punkt als heute», erinnert sich Monika Klose, Geschäftsführerin der Genossenschaft. So kamen noch andere Varianten ins Spiel. «Uns hat es die Variante mit einer Klinkerfassade sehr angetan», so die Geschäftsführerin weiter. Den Ausschlag gaben schliesslich die überzeugende Optik, die Langlebigkeit und der Umstand, dass sich in Altstetten zahlreiche ältere und neuere Gebäude finden, die in Klinker ausgeführt sind.

Pioniergeist einst und jetzt

Blenden wir zurück in die Pionierphase der 1944 gegründeten «Halde». Die Genossenschaft erwarb das attraktiv gelegene Bauland von einer Gärtnerei in Altstetten. Das Land kostete damals 29 Franken pro Quadratmeter. Die Überbauung mit 177 Wohnungen, verteilt auf 27 Mehrfamilienhäuser, war gemessen am damaligen Lohnniveau nicht günstig. Aber es galt der Grundsatz, trotz Wohnungsnot und schwieriger Lebensverhältnisse zweckmässig und eben nicht billig zu bauen. Die Zeitung «Volksrecht» schrieb 1949 über den Neubau: «Mögen auch für Altstetten die Zeiten der dörflichen Beschaulichkeit unwiderruflich dahin sein, so



Pläne: Adrian Streich Architekten AG

Situationsplan mit den drei verwinkelten Baukörpern.



Die Siedlung besticht durch die Vielfalt von Grundrissen. Das Herzstück aller Wohnungen ist ein grosszügiger und heller Wohn- und Essbereich.

wird es trotzdem nie und nimmer zu einer Sammelstelle düsterer Mietskasernen werden.» Wenn das schnell wachsende Altstetten seinen Einwohnern «freundlich-vertraute Heimstätte» bleibe und werde, dann sei das nicht zuletzt das Verdienst der Baugenossenschaften.

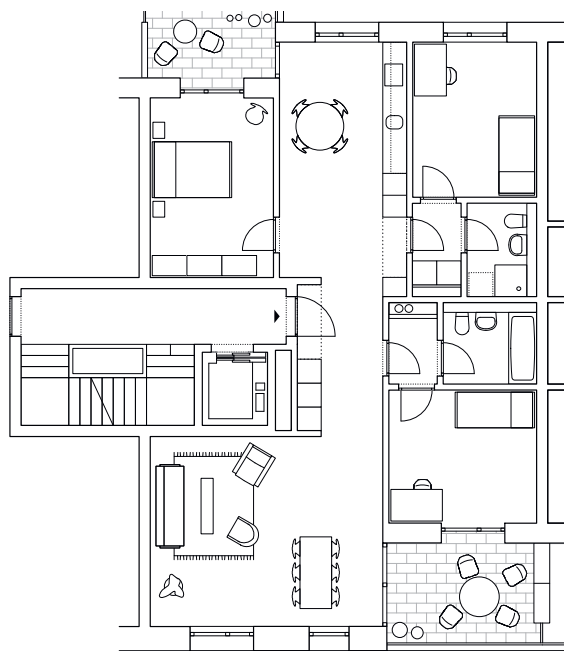
Ab 2010 startete die Genossenschaft die Evaluation von Varianten für die Zukunft. Nach über sechzig Jahren erschienen die Wohnungsgrundrisse und die Energiebilanz nicht mehr heutigen Ansprüchen zu entsprechen. Eine externe Machbarkeitsstudie kam zu dem klaren Ergebnis, dass ein Ersatzneubau anstelle einer aufwändigen und kostenintensiven Sanierung viele Vorzüge bieten würde. So organisierten die Baugenossenschaft Halde und das Amt für Hochbauten im Jahr 2011 gemeinsam einen Architekturwettbewerb. Neben Anforderungen an Städtebau und Wohnungsprogramm waren als ökonomische Vorgabe die Richtlinien für die kantonale Wohnbauförderung einzuhalten. Hinzu kam ein hoher Standard punkto Energie, Nachhaltigkeit und grauer Energie mit dem Label Minergie-P.

Vielfalt an Nutzungen

Die Jury wählte das Projekt des Zürcher Büros Adrian Streich Architekten zur Weiterbear-

beitung aus. Überzeugend erschien dem Fachgremium vor allem die Anordnung von drei grossen Gebäuden um zwei Innenhöfe. Der Projektvorschlag knüpfte zwar an die bestehende Umgebung an, könne sich aber dennoch «als eigenständige und prägende Figur im Quartier behaupten», so die Jury in ihrem Bericht. Im Übrigen hob sich der Entwurf mit einer grossen Vielfalt an Wohnungsgrundrissen ab.

Das Herzstück aller Wohnungen ist ein grosszügiger und heller Wohn- und Essbereich. Varianten mit grossen Wohnhallen und integrierter Zeilenküche finden sich ebenso wie solche mit geräumigen Arbeitsküchen, die zusammen mit dem Wohn- und Essbereich sowie dem Balkon eine klare Raumabfolge bilden. Lebensqualität bieten die grosszügigen pri-



Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung.



Jede Wohnung besitzt einen grosszügigen privaten Aussenraum.

vaten Aussenräume, je nach Wohnung sind dies Loggien, Balkone oder Gartensitzplätze.

Mit der angestrebten Verdichtung war klar, dass auch der Aussenraum eine hohe Qualität bieten muss. Die drei langgezogenen, verwinkelten Neubauten sind so ausgerichtet, dass sich parkähnliche, begrünte Innenhöfe bilden. Das Innere der Anlage ist durch ein feingliedriges Wegnetz sowie mehrere Spiel- und Ruheflächen charakterisiert. Auch die rund um die Überbauung angelegte Ringstrasse bietet sich als Spielbereich und Begegnungsraum an. Die erste Bauetappe umfasst im Erdgeschoss Ateliers, Bastel- und Allgemeinräume sowie eine Spitexstelle. In der zweiten Etappe realisierte die Genossenschaft zusätzlich ein Siedlungslokal, einen Kinderhort, die neue Werkstatt für die Hauswarte sowie weitere Ateliers und Bastelräume.

Erneuerbar heizen und kühlen

Die Wärmeversorgung erfolgt neu über Erdsonden. Zum Standard Minergie-P zählt auch die kontrol-

lierte Wohnraumlüftung. Bei der Auswahl von Materialien wurde sorgfältig darauf geachtet, gesundheitsschädigende Schadstoffe zu vermeiden. Der Schallschutz geht über die üblichen Normen hinaus. Die robuste und langlebige Fassade, die Begrünung der Aussenräume für ein gutes Mikroklima sowie eine grosse Vielfalt an Kleinlebewesen und Pflanzen sind weitere wesentliche Aspekte.

Im Übrigen sind sämtliche Installationen vorbereitet, um die Gebäude mit einer eigenen Photovoltaikanlage auszustatten. «Weiter haben wir ein Cooling-System einbauen lassen, das im Sommer über die Bodenheizung betrieben wird», erläutert Monika Klose. Angesichts regelmässig hoher Aussentemperaturen im Hochsommer sei das Feedback bis jetzt sehr positiv.

Breite Durchmischung

2016 wurde die erste Etappe, im Sommer 2019 die zweite fertiggestellt. Dadurch liessen sich Umzüge und Zwischenlösungen für die Mieterinnen und Mieter optimal organisieren. So wurden in der ersten Etappe vorwie-

gend interne Wechsel berücksichtigt. Manche Haushalte beantragten nach dem Auszug der Kinder eine kleinere Wohnung. Bei anderen war es wegen Familienzuwachs gerade umgekehrt. In der zweiten Etappe wurden auch externe Bewerbungen berücksichtigt, darunter viele Familien aus dem Quartierumfeld. Insgesamt ist die Bewohnerstruktur jetzt ausgesprochen gemischt, und zwar nach Alter, Haushaltform, Einkommen usw.

«Eine möglichst grosse Durchmischung war immer unsere Zielsetzung», betont Monika Klose. Umgesetzt hat die Genossenschaft dies mit einem ausgesprochen vielfältigen Wohnungsmix, der von der 1½-Zimmer- bis zur 5½-Zimmer-Wohnung reicht. Zusätzlicher Spielraum ergibt sich durch zumietbare Cluster-Zimmer, etwa für Familien mit Jugendlichen. Zehn Prozent der Wohnungen sind subventioniert, der Rest ist im freitragenden Wohnungsbau erstellt.

Massvolle Verdichtung

Für die Baugenossenschaft Halde stellt das Neubauprojekt «Im Stückler» mit seinen 273 Wohnungen einen Meilenstein dar, umso mehr als es etwas mehr als einen Drittel des ganzen Bestandes ausmacht. Das Potenzial der

Baudaten

Bauträgerin:

Baugenossenschaft Halde, Zürich

Architektur:

Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Bauleitung:

GMS Partner AG, Zürich-Flughafen

Umfang:

3 MFH mit 273 Wohnungen, davon
117 3½-Zimmer-Wohnungen,
94 4½-Zimmer-Wohnungen sowie

Wohnungen mit 1½, 2, 2½ und
5½ Zimmern. Bastelräume, Ateliers,
4 Clusterzimmer, Gemeinschaftsraum,
Kinderhort, Spitexstelle

Baukosten (BKP 1–9):

109 Mio. CHF total
4133 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele (prov.):

2½-Zimmer-Wohnung (61 m²):
1230 CHF plus 120 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (90 m²):
1520 CHF plus 140 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (100 m²):
1730 CHF plus 180 CHF NK

Verdichtung ist massvoll umgesetzt: Die Siedlung zählt jetzt rund hundert Wohnungen mehr. So sehr Altstetten derzeit ein weiteres Mal sein Gesicht verändert – das Quartier erhält mit dem Projekt einen attraktiven Ruhepol. So wie die Siedlung aus der Gründerzeit wird auch der Ersatzneubau Bestand für mehrere Generationen haben. ■

www.imstueckler.ch