

Genossenschaft der Baufreunde erstellt am Mötteliweg in Zürich Affoltern Ersatzneubausiedlung

# Grosse Geste

Kleinräumige und günstige Altbauten habe sie in der Siedlung Holz matt in Zürich Affoltern schon genug, fand die Genossenschaft der Baufreunde. Beim Ersatzneubau am Mötteliweg richtete die Genossenschaft deshalb mit der grossen Kelle an – und erstellte erstaunlich grosszügige und luxuriöse Neubauwohnungen. Eine Strategie, die nicht allen gefällt. Der neuen Mieterschaft aber schon.

## Von Rebecca Omoregie

Es ist fast wie beim Weihnachtsmann: Die Menschen stehen brav in der Schlange – und kommen mit vollen Armen und einem Lächeln auf dem Gesicht wieder zur Türe heraus. Den Santa mimt in diesem Fall eine Mitarbeiterin der Genossenschaft der Baufreunde in Zürich. In diesem Moment fächert sie einem jungen Mann einen nigel-nagelneuen Satz Schlüssel auf den Tresen, während sie im Ordner den Empfangschein herausucht. «Wow, sie können sich

freuen», strahlt sie nach einem kurzen Blick auf den Zettel. «Sie bekommen eine der schönsten Wohnungen!» Und drückt ihm gleich noch je eine Fernbedienung für Rollläden und Tiefgaragentor sowie ein neues Pfannenset und, als persönliches Willkommenspräsent der Genossenschaft, eine Musical-CD in die Hand.

## Gehobener Standard

Den neuen Mietern am Mötteliweg soll es an nichts fehlen. Das war für die Genossenschaft der Baufreunde schon klar, als sie

beschloss, die Siedlung aus dem Jahr 1952 durch einen Neubau zu ersetzen. Eigentlich hatte der Vorstand zwar im Sinn gehabt, die 58 Wohnungen und 22 Reihenhäuschen in Zürich Affoltern umfassend zu sanieren – so wie er es 1998 mit der Reihenhaussiedlung Holz matt 1 und 2 gleich auf der anderen Strassenseite gemacht hatte. Hübsch und frisch sehen sie aus, die blau gestrichenen Reihenhäuschen. Dass die Sanierung sehr teuer zu stehen gekommen war und nicht alle Probleme der Altbauten wie kleinräumige Grundrisse und Ringhörigkeit hatte



Grosszügigkeit im Konzept: Bis 77 Quadratmeter grosse Wohn-/Essräume bieten die neuen Wohnungen am Mötteliweg.



Geschosshohe Fenster, Balkonbrüstungen aus Glas und in den Baukörper eingeschnittene Terrassenflächen sorgen für Transparenz und viel Licht.

lösen können, sieht man ihnen nicht an. Bei der Siedlung Mötteliweg zeichnete sich eine zusätzliche Herausforderung ab. Die Keller, stellte sich heraus, waren aufgrund des lehmigen Untergrunds in einem desolaten Zustand.

Schweren Herzens schwenkte der Vorstand deshalb um: Die Häuser am Mötteliweg sollten abgebrochen werden. Bei den Baufreunden hat der Vorstand die Kompetenz, über Bauprojekte zu entscheiden. Dennoch war es ihm ein Anliegen, das Vorhaben nicht über die Köpfe der Genossenschaftsmitglieder hinweg zu planen. Dank der frühen und transparenten Information, meint Geschäftsführer Thomas Volkart, hätten diese das Projekt bald begeistert mitgetragen. Und das, obwohl die Genossenschaft einen grossen Wurf im Sinn hatte: Kein Zimmer sollte kleiner als 16 Quadratmeter sein, und die Ausstattung technisch und ökologisch «State of the Art»: Jede der 96 Wohnungen verfügt über Waschmaschine und Wärmepumpentrockner sowie Induktionsherde und separate Tiefkühler der besten Energieklasse, und in den Bädern sorgen energiesparende kleine LED-Leuchten für funkelnde Lichteffekte. Die minergetzertifizierte Siedlung ist ausserdem mit Komfortlüftung, elektrischen Storen, drei Steckdosen und Glasfaseranschluss in jedem Zimmer ausgestattet.

**Durchmischung statt Ghetto**

Dieser Standard und die grosszügigen Wohnungsflächen – 4½-Zimmer-Wohnungen sind über 150, die geräumigsten 5½-Zimmer-Wohnungen bis knapp 170 Quadratmeter gross – werfen Fragen auf. Ist es die Aufgabe der gemeinnützigen Bauträger, Wohnungen in diesem Segment für eine gutverdienende Mieterschaft zu erstellen? Wäre das günstige eigene Land nicht eine

Die transparente Architektur fördert nachbarschaftliche Kontakte. Bei Bedarf bietet die Genossenschaft für die Balkone einen textilen Sichtschutz an.



**Baudaten**

**Bauträgerin:**

Genossenschaft der Baufreunde, Zürich

**Architektur:**

KSA Kyncl Schaller Architekten GmbH, Zürich

**Baurealisation:**

Pro Domo Architekten AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**

Marti AG (Baumeister)  
 G. Baumgartner AG (Fenster)  
 Nyffenegger Storenfabrik AG (Lamellenstoren)  
 Sanitas Troesch AG (Küche, Geräte Bad)  
 Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)  
 Müller Innenausbau AG (Schreinerarbeiten)

**Umfang:**

7 Häuser, 96 Wohnungen, Tiefgarage mit 98 Plätzen, Kinderkrippe

**Baukosten (BKP 1–5):**

53 Mio. CHF total (ca. 49,766 Mio. ohne Parkierung)  
 3874 CHF pro m<sup>2</sup> HNF (ohne Parkierung)

**Mietzinsbeispiele:**

3 1/2-Zimmer-Wohnung (110–135 m<sup>2</sup>):  
 2030–2350 CHF plus 150 CHF NK  
 4 1/2-Zimmer-Wohnung (136–156 m<sup>2</sup>):  
 2480–2810 CHF plus 180 CHF NK  
 5 1/2-Zimmer-Wohnung (154–168 m<sup>2</sup>):  
 2650–2950 CHF plus 200 CHF NK

Chance gewesen, etwas bescheidenere Neubauwohnungen zu moderaten Mietzinsen zu erstellen, wie dies andere Baugenossenschaften tun?

Thomas Volkart, der auch beim SVW Zürich als Vorstandsmitglied amtiert, ist sich dieser Kritik bewusst – und steht zu seiner Meinung: «Wenn wir nur sehr günstige Wohnungen bauen, schaffen wir Ghettos. Wir finden, ein gut verdienender Uniprofessor soll genau so bei uns wohnen dürfen wie der Bauarbeiter, der an der Erstellung der Siedlung mitgearbeitet hat.» Was übrigens tatsächlich der Fall sei. Und schliesslich habe die Genossenschaft ja genau auf der anderen Strassenseite noch sehr günstige Altbauwohnungen im Angebot: «Wer wollte, konnte in eine beinahe identische Wohnung umsiedeln.» Viele Mitglieder hätten aber auch die Gelegenheit genutzt, in den Neubau zu zügeln. So sei das eine oder andere der gefragten Reiheneinfamilienhäuschen wieder für weniger finanzkräftige Familien frei geworden. Thomas Volkart betont: «Wir bauen nicht teurer als andere: Die Wohnungen kommen auf 216 Franken pro Quadratmeter zu stehen.» Die günstigste Neubauwohnung, eine 65 Quadratmeter grosse 2 1/2-Zimmer-Wohnung, kostete 1280 Franken

– und biete fast ebenso viel Fläche wie die alten Einfamilienhäuschen.

**Atmosphärisches Wesen**

Wie auch immer man die Strategie der Genossenschaft beurteilt, klar ist: Für dieses Geld erhalten die neuen Mieterinnen und Mieter einiges. Dass sie mit der Kleinräumigkeit der Altbausiedlung endgültig auf-räumen soll, sieht man der Neubausiedlung auch im Ausdruck an. Die Architekten vom Büro Kyncl Schaller, das sich im internen Studienauftrag durchsetzte, bezeichnen ihn nicht ganz zu Unrecht als «atmosphärisch». Geschosshohe Verglasungen, Balkonbrüstungen aus Glas und in den Baukörper eingeschnittene Terrassenflächen sorgen für Transparenz und viel Licht. Dank der bis zu den Balkonen und Terrassen durchgehenden Feinsteinzeugbeläge scheint der Innenraum nahtlos in den Aussenraum überzufließen. Die Grundrisse sind mit einer funktionalen Trennung von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Schlaf- und Sanitärräumen geschickt organisiert. Einbauschränke, unter anderem auch eingebaute Schuhschränke, bieten viel Stauraum. Den Bewohnern gefällt offenbar: Sämtliche Wohnungen waren lange vor Bezug vermie-



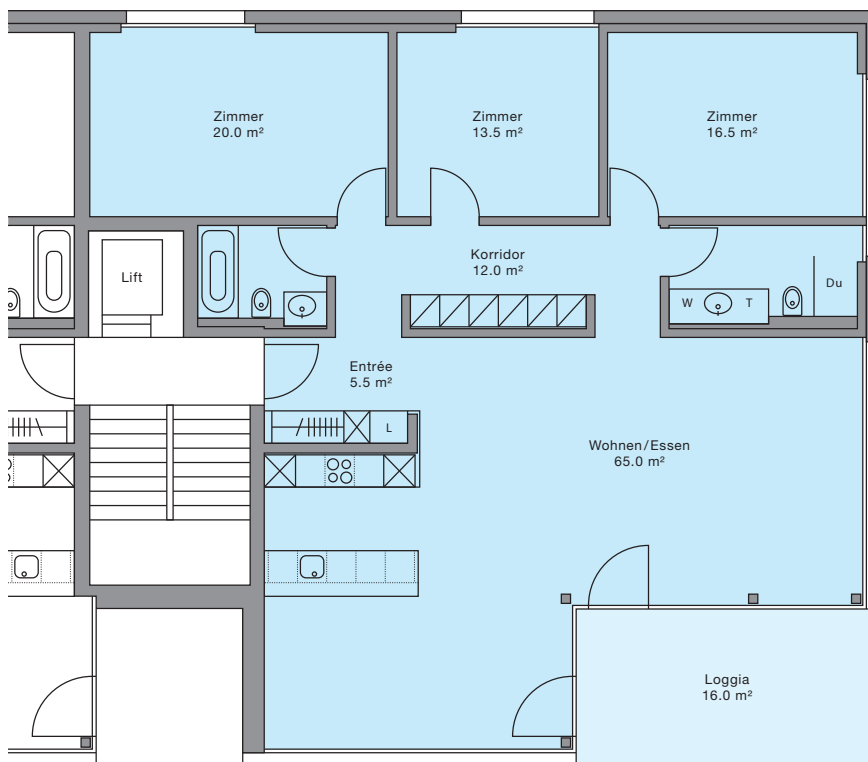
Die durchgehenden Feinsteinzeugplatten und geschosshohen Verglasungen schaffen einen fließenden Übergang zwischen innen und aussen.



Die Badezimmer sind in allen Wohnungen mit Waschmaschinen und Wärmepumpentrocknern ausgestattet.

tet. Für die Vermietung nahm sich der Geschäftsführer viel Zeit. Über 1700 Interessenten meldeten sich, die er jeweils samstags bis dreissig Personen durch die Siedlung führte. Dabei betonte er gerne, dass die Genossenschaft Wert auf Gemeinschaft lege und dass, wer in einem so transparenten Umfeld leben wolle, offen für Kontakte sein müsse.

Kontakte, die sich die Genossenschaft übrigens über die Strasse hinaus wünscht. Es soll kein Graben entstehen zwischen der luxuriösen Neubausiedlung und den bescheidenen Altbauten, sondern ein durchmischtes Quartier. Die neuen Mieter sind jedenfalls handverlesen, und angesichts der Wohnungsgrössen wandte die Genossenschaft einen strengeren Massstab an, als die Belegungsvorschriften dies fordern. «In den grossen Wohnungen haben alle Mieter mindestens zwei Kinder», betont Thomas Volkart. «Mit einer Ausnahme», räumt er schmunzelnd ein: Der Geschäftsführer und seine Frau werden ebenfalls in eine der neuen Wohnungen ziehen. Noch ist er aber nicht am Kisten packen. Erst sollen die übrigen Neumieter willkommen geheissen werden.



**Grundriss einer typischen 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 148 Quadratmetern. Wohn-/Aufenthaltsräume öffnen sich in allen Wohnungen nach Süden oder Westen, Schlaf- und Sanitärräume sind nach Osten und Norden ausgerichtet.**