



Grundriss à la carte: die Mieter können die Schrankwände so verschieben, wie es ihren Bedürfnissen entspricht.

Wogeno Zürich erstellt Ersatzneubau mit sehr flexiblen Grundrissen

# Sahnehäubchen à la japonaise

Für einmal machte die Wogeno Zürich genau das Gegenteil von dem, was sie normalerweise tut: Statt Liegenschaften zu kaufen, um sie vor dem Abbruch zu retten, erwarb sie zwei Häuser, um sie abzureissen und durch einen teuren Neubau mit eher kleinen Wohnungen zu ersetzen. Und doch machte dies alles Sinn.

**Von Rebecca Omoregie**

«Wir sanieren so viele alte Häuser. Da trägt es auch einmal einen Neubau, vor allem an einer innerstädtischen Lage», erklärt Elsbeth Kindhauser, Ko-Geschäftsführerin der Wogeno, die Idee hinter dem Projekt Grüngasse. «Auch unsere Mitglieder wollen vielleicht nicht nur in der Peripherie, sondern auch in der Innenstadt in einem Neubau wohnen.» Die Liegenschaften, auf die die Wogeno 2004 in einem Homegate-Inserat stiess, waren zwar baulich in einem schlechten Zustand, lagen aber sehr zentral im Zürcher Kreis 4.

**Ersatz mit Bedingungen**

Wie baufällig insbesondere eines der Häuser war, illustriert Elsbeth Kindhauser an einem Beispiel: «In der Dachwohnung hängten die Bewohner kleine Eimer auf, weil es überall hineinregnete.» Dass die Bauten ersetzt werden mussten, lag eigentlich auf der Hand. Dennoch liess die Wogeno Zürich eine Machbarkeitsstudie erstellen – auch, weil dieser erste Ersatzneubau in der Geschichte der Genossenschaft ein Politikum war. Schliesslich kam der Vorstand überein, dass es Sinn machte, das Angebot der Genossenschaft mit Neubauwohnungen zu erweitern – aber nur, wenn man damit in der schmalen Baulücke eine Verdichtung erreichte und sich genügend Zeit liess. Zwar wussten die langjährigen Mieter, was auf sie zukam. Dennoch wartete die Wogeno noch drei Jahre mit dem Abbruch zu. Den Bewohnern bot sie an, bei der Genossenschaft Mitglied zu werden und später

zurückzukehren. Einige traten in die Wogeno ein, eine Partei zügelte tatsächlich in den Neubau. «Es war grosses Verständnis da», erinnert sich Elsbeth Kindhauser. «Und als dann der Abbruchtermin kam, gab es keine Probleme.»

Das war im Juni 2008. Die Frist nutzte die Wogeno, um ein geeignetes Projekt für das kleine Grundstück zu entwickeln. Wenn die Genossenschaft schon Häuser ersetzte, dann sollten auch ganz spezielle Wohnungen entstehen. Hochwertig, aber bezahlbar sollten sie sein, und unterschiedliche Wohnformen ermöglichen. Ausserdem wünschte sich die Genossenschaft ein ökologisch nachhaltiges und wirtschaftlich vorbildliches Gebäude. Fünf Architekturbüros bat sie um Vorschläge.

**Wohnen wie die Japaner**

Die überzeugendste Idee präsentierten Andreas Zimmermann Architekten aus Zürich. Andreas Zimmermann dazu: «Wir dachten, die Wohnungen müssen etwas bieten, das sie besonders macht, so dass sie trotz bescheidenen Flächen von mehreren Personen genutzt werden können.» Für einen Neubau sind die Wohnungen tatsächlich nicht riesig: Die vier grössten sind zwischen 91 und 105 Quadratmeter gross, die übrigen sechs zwischen 42 und 61 Quadratmeter. So gelang es, in der schmalen Baulücke zehn Wohnungen und zwei Gewerberäume (wo unter anderem die Wogeno Zürich ihre Büros einrichtete) unterzubringen. Für die Genossenschaft ist dies ein Zeichen der Nachhaltigkeit: «Gerade in der Stadt kann man sich nicht immer mehr Raum leisten.» Da-

mit die Wohnungen trotz häuslichem Umgang mit dem Boden attraktiv wurden, mussten die Flächen «optimiert» werden. Inspiration dazu holte sich Andreas Zimmermann bei einer Nation, die den Umgang mit der Enge gewohnt ist: den Japanern. In den japanischen «Washitsu» können die Räume dank Schiebewänden und Schiebetüren vielfältig genutzt werden und wirken in ihrer Schlichtheit luftig-leicht.

Bewegliche Wände sind denn auch der Clou des Neubaus an der Grüngasse. Einzig die Wohnungstrennwände sowie ein zentraler Kern mit Küche und Nasszellen sind fest eingebaut. Die umliegenden Räume können die Mieterinnen und Mieter mit verschiebbaren Schrankwänden und Schiebetüren flexibel einteilen und ihren Bedürfnissen anpassen. Ein weiterer Vorteil: Die nicht sehr grossen Räume müssen nicht zusätzlich mit einem Schrank möbliert werden. Dieser Ansatz gefiel der Wogeno – und offenbar auch den Wohnungsinteressenten. Trotz bescheidenen, pardon optimierten Wohnflächen und nicht ganz günstigen Mietzinsen waren die Wohnungen sehr begehrt.

**Teures Sahnehäubchen**

Die grössten Wohnungen kosten inklusive Nebenkosten über 2800 Franken. «Wir wollten einfach keine drei sehen», meint Elsbeth Kindhauser entschieden. Dass das Projekt nicht ganz günstig werden würde, war der Genossenschaft bewusst, schliesslich investierte sie nur schon in das kleine Grundstück zwei Millionen Franken «Als wir erstmals den Quadratmeterpreis

Und so sieht das in der Praxis aus: hinter dem Büchergestell verbirgt sich eine verschiebbare Wand.

Fotos: Roger Frei / Andreas Zimmermann





Sesam schliesse dich: der hintere Raum kann wahlweise abgetrennt (links) oder offen gelassen werden.

ausrechneten, erschraken wir schon ein bisschen», gesteht die Ko-Geschäftsführerin. Die enge bauliche Situation mit zwei aufwändig zu sichernden Nachbargebäuden, die schwierige Baulogistik und die geringe Anzahl Wohnungen schlugen bei den vier Millionen teuren Baukosten ebenfalls zu Buche. Doch erstens würden diese Wohnungen im Laufe der Jahre günstiger und zweitens seien es ja nur zehn Wohnungen, die sich in der Wogeno auf diesem Preisniveau bewegen, findet Elsbeth Kindhauser. Die Grüngasse ist sozusagen das Sahnehäubchen des Portfolios. Nicht für die

hohen Baukosten verantwortlich sei des flexible Wandsystem, betont der Architekt. Er hat ausgerechnet, dass dieses lediglich 1,5 Prozent der Kosten (BKP 2) ausmache. Besonders teuer gebaut hat man auch nicht. Auf einen Parkettboden zum Beispiel verzichtete die Genossenschaft aus Kostengründen. Auch den Gedanken an ein Minerogie-P-Zertifikat musste die Wogeno schweren Herzens aufgeben. Denn für eine alternative Energiequelle – eine Grundwasserwärmepumpe oder Pelletheizung – bot das schmale Grundstück schlicht zu wenig Platz. Nun wird mit Gas geheizt, un-

terstützt von Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung.

**Ökologisch und behaglich**

Ökologisch und natürlich sind auch die Materialien im Innenausbau: Die Böden bedeckt ein sandbeige melierter Anhydritbelag, auf die Wände wurde ungestrichene biologische Kalkputzglätte aufgetragen. Ähnlich dem japanischen Vorbild strahlen die Räume dadurch eine schlichte Klarheit und gleichzeitig eine natürliche Behaglichkeit aus, wie ein kurzer Augenschein in einer der Wohnungen bestätigt. Der Architekt sieht sich neugierig um. Er deutet auf die Bücherwand: Dahinter verbirgt sich – für das Laienauge nicht bemerkbar – eine verschiebbare Wand. Genau so hat er sich das vorgestellt. Die Wohnungen wurden vor einem halben Jahr bezogen und tatsächlich hat nun jede einen ganz anderen Grundriss. Bisher hat sich das mobile System gut bewährt: Nur in einem Fall musste die Genossenschaft die Schalldämmung mit einer Filzverkleidung etwas verbessern. Die Schiebewände sind zwar nicht wie in Japan aus Pergament, sondern massiv geschreinert, kommen aber bezüglich Schallschutz nicht an eine feste Wand heran. Die Wogeno will nun beobachten, welche Erfahrungen die Mieter längerfristig machen. Grundsätzlich aber müssen diese sich bewusst sein, dass das Wohngefühl mit verschiebbaren Schrankwänden anders ist: «Man kann nicht alles haben.»



Zur Hofseite verfügen die Wohnungen über kleine Balkone beziehungsweise Dachterrassen.



Von aussen fügt sich der Neubau diskret in die Baulücke ein. Im Erdgeschoss bezog die Geschäftsstelle der Wogeno Zürich neue Büros.

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Wogeno Zürich

**Architektur:**  
Andreas Zimmermann Architekten AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
Specogna Bau AG, Kloten (Baumeister)  
Schreinerei Hunziker, Schöftland (Fenster)  
Hans Lanz AG, Lotzwil (mobile Schränke)  
Movanorm AG, Zürich (Küchen)  
Dätwyler Lignoplast AG, Niederglatt (Böden)  
Altwegg Systeme AG, Kloten (Fassade)

**Umfang:**  
10 Wohnungen, 2 Gewerberäume

**Baukosten (BKP 1–5):**  
4,2 Mio CHF total  
4923 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele:**  
Wohnung 61 m<sup>2</sup>: 1460–1560 CHF plus 145 CHF NK  
Wohnung 105 m<sup>2</sup>: 2330–2610 CHF plus 240 CHF NK  
Attikawohnung (91 m<sup>2</sup>) mit Terrasse: 2610 CHF plus 210 CHF NK