

Schweizerische Bauzeitung

TEC21

22. April 2022 | Nr. 12

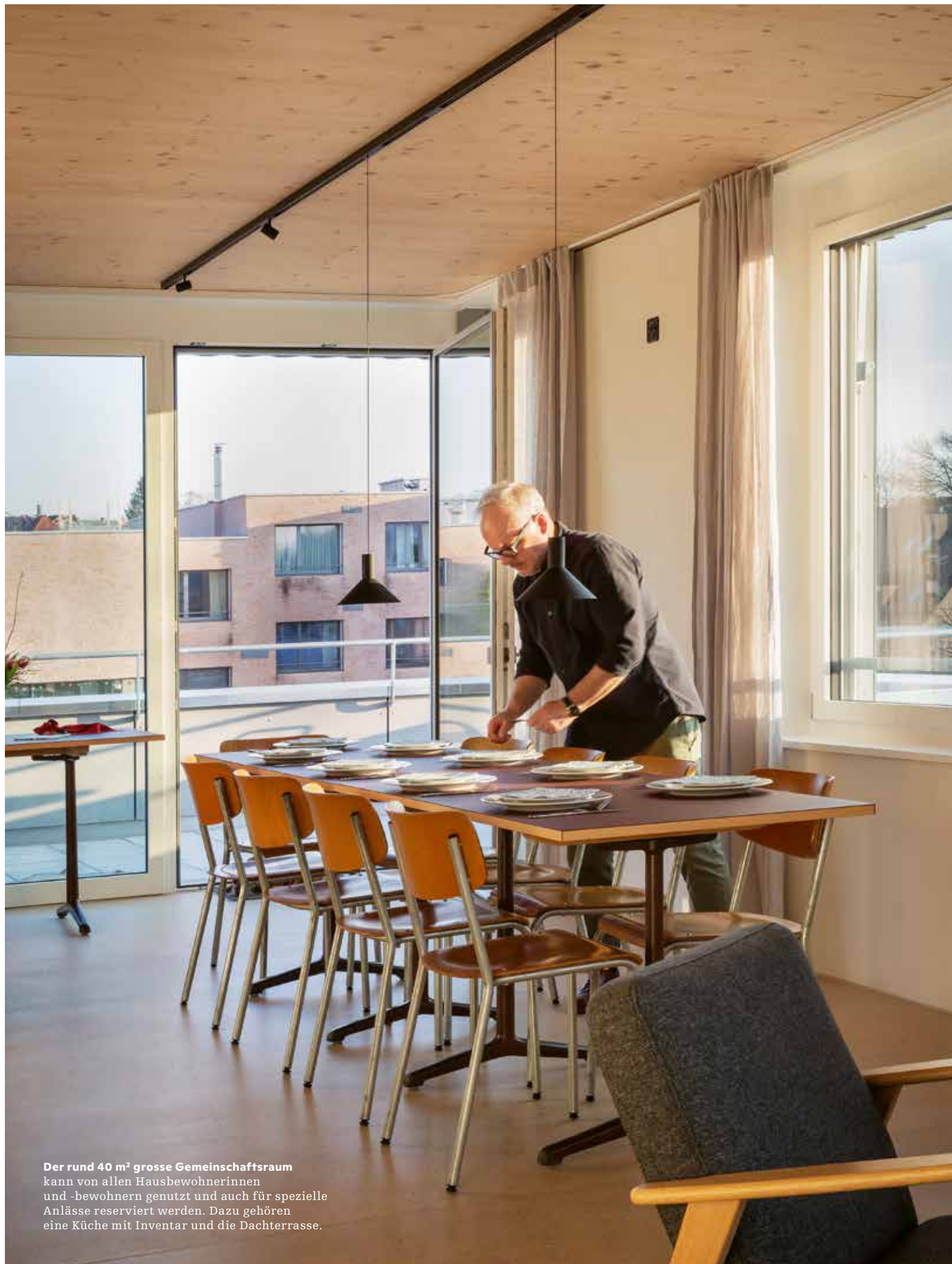
Heftreihe
HOLZ
Nr. 11

Zusammenleben im Holzbau

Von gemeinnützig bis privat

Wohnsiedlung Maiengasse, Basel:
Ein Dorfplatz ist auch eine Bühne
Mehrgenerationenhaus W52, Zürich:
Mehr als vermieten





Der rund 40 m² grosse Gemeinschaftsraum kann von allen Hausbewohnerinnen und -bewohnern genutzt und auch für spezielle Anlässe reserviert werden. Dazu gehören eine Küche mit Inventar und die Dachterrasse.

Mehr als vermieten

Wo in Zürich Unterstrass ein Schindelhaus für eine Familie stand, befindet sich seit Kurzem ein Mehrgenerationenhaus in Holzhybridbauweise mit acht Wohnungen. Auf begrenztem Raum – dafür mit bezahlbaren Mieten – fanden die private Bauherrschaft und die Bewohner eine Alternative zu konventionellen Finanzierungs-, Bau- und Wohnmodellen.

Text: Danielle Fischer

Das Haus W52 liegt etwas zurückversetzt an der Wehntalerstrasse 52, rechts befindet sich eine neue Siedlung aus Klinker, links das letzte der ehemals drei Schindelhäuser, die hier in idyllisch wildem Grün eine Art Enklave im gutbürgerlichen Kreis 6 bildeten. Auf der Rückseite, gegen den Schürbungert, erstellte die Genossenschaft Frohheim die Ersatzneubausiedlung Brüderhofweg. Die alte, lockere Zeilenbebauung aus den 1950er-Jahren wurde in Etappen dicht an dicht in maximaler Ausnutzung durch Häuser mit günstigen Mietwohnungen, einer Kita und einem Restaurant mit Gemeinschaftssaal ersetzt.

Nach dem Vorbild der genossenschaftlichen Nachbarn wünschten sich die Eigentümer Trix Rasper und Caspar Wellmann, der auch der Architekt des Baus ist, Wohnen zu fairen Bedingungen (vgl. TEC21 14/2021, «Günstig wohnen mit Holz») für sich und andere. Es sollte darüber hinaus auch generationenübergreifend und gemeinschaftlich sein. Dieser Entschluss stand am Anfang der Veränderung, die vom pittoresken Einfamilienhaus mit bäuerlichem Garten zum modernen Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen führte. Statt auf ihrem Grundstück nach gängigen Prinzipien ein neues Ein- oder ein Mehrfamilienhaus zu bauen und die Wohnungen zu marktüblichen Preisen zu verkaufen oder zu vermieten (vgl. «Finanzierung», S. 37), wird heute im W52 wie in vielen Genossenschaften die Zürcher Kostenmiete angewandt. Natürlich entstand das in einem kleineren Massstab als zum Beispiel in der Siedlung Frohheim vis-à-vis – und vor allem verbunden mit den persönlichen Vorstellungen und dem Engagement der Eigentümer. Die Hausgemeinschaft sollte sich aus jungen und älteren Menschen zusammensetzen, die sich in unterschiedlichsten Lebenssituationen befinden.



Der Bau befindet sich etwas abseits von der Strasse in einer verdichteten städtebaulichen Situation. Mst. 1 : 5000.



W52, Zürich

Bauherrschaft
privat

Architektur
Wellmann Architekten,
Zürich

Tragkonstruktion
Rugli & Partner
Bauingenieure, Zürich

Statik Holzbau (TS3)
Timbatec Holzbau-
ingenieure (Schweiz),
Zürich

Elektroplanung
Stutz & Partner
Elektroplanung, Zürich

HL-Planung
rt haustechnik, Zürich

Bauphysik
Timbatec Holzbauinge-
nieure (Schweiz), Zürich

Sanitärplanung
MS-Plan & Partner, Zürich

Brandschutz
Timbatec Holzbau-
ingenieure (Schweiz),
Zürich

Geologie
Jäckli Geologie, Zürich

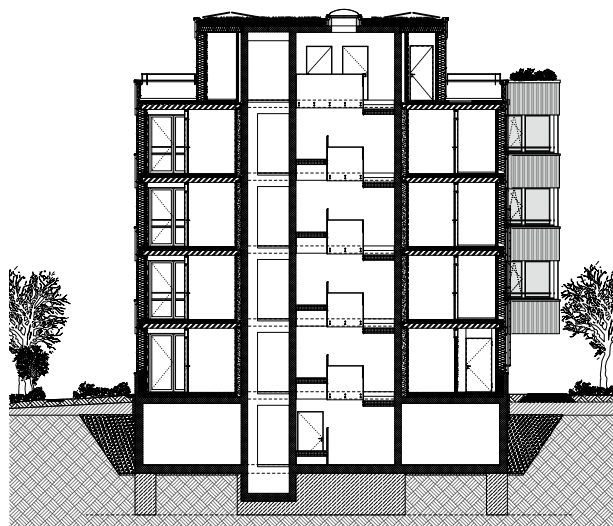
Geschossfläche (GF)
1117 m²

Bauvolumen (GV)
3212 m³

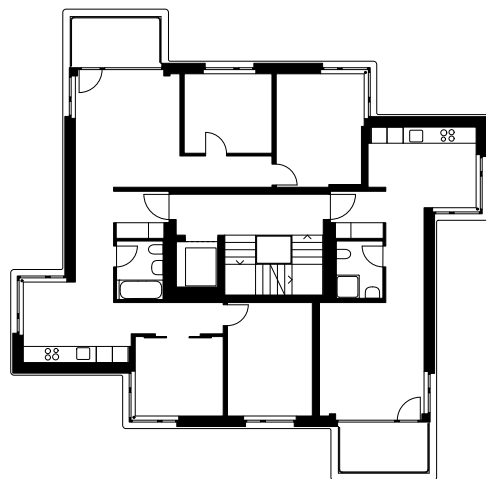
BKP 2
3.2 Mio. Fr.

Holz
Herkunft Schweiz

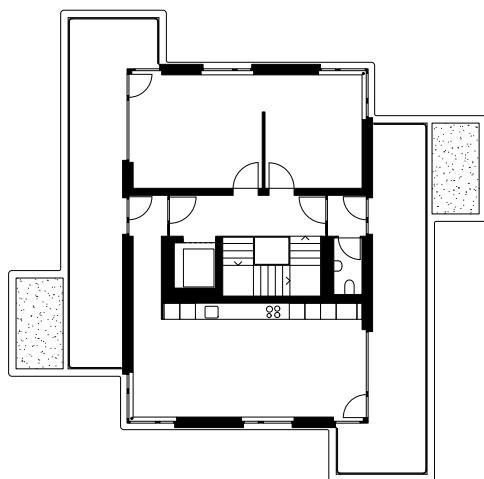
PV-Anlage
36 Paneelen mit Nennlei-
stung 380 Wp; erwarteter
Ertrag 14000 kWh/a



Schnitt durch das Treppenhaus aus Beton und das darum herum montierte Holzsystem TS3 sowie die Wandelemente hinter der Eternitverkleidung. Mst. 1:300.



1. Obergeschoss: Die Wände in den Wohnungen im ganzen Haus sind nicht tragend und können beim Wechsel der Belegung versetzt werden. Mst. 1:300.



Das Attikageschoss mit Gemeinschaftsraum und einem Coworking-Bereich. Mst. 1:300.



Die Terrasse mit Blick über das Quartier kann von allen genutzt werden. Bald schon werden in zwei grossen Fassadentrögen Sträucher wachsen.

Eine nachhaltige Alltagsgestaltung war darüber hinaus als gemeinsamer Grundsatz gewünscht, in gegenseitigem Vertrauen zwischen Eigentümern und Mietern, um auch allfällige Konflikte offen besprechen zu können. Auf ein privates Auto wird mit der Unterzeichnung des Mietvertrags verzichtet – dafür stehen ein Lasten-E-Bike sowie zwei Veloanhänger zur Verfügung.

Entsprechend sorgfältig wurden die zukünftigen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in Gesprächen ausgewählt. Da transparente Bedingungen mit Nutzungsvereinbarung in den Verträgen die Grundlage dafür bilden, war es von beiden Seiten her relativ schnell klar, ob man sich vorstellen konnte, gemeinsam unter einem Dach zu leben. Die zukünftigen Mitbewohner – neben den zwei erwachsenen Kindern der Eigentümer, die ebenfalls eine Wohnung und ein Studio mieten – waren bald gefunden.

Flexible Systeme, Wolle und Lehm

Die materielle Grundlage für dieses Lebensmodell ist die Architektur. Sie ist im umfassenden Sinn ein Gefäss für die übergeordnete Haltung. Die flächenmässig reduzierten Grundrisse mit einer Energiebezugsfläche von 957 m² mit den Gemeinschaftsräumen für 15 Erwachsene und 5 Kinder, der Einbezug von natürlichen Ressourcen – zum Beispiel der Lehmputz und die mit Schweizer Schafwolle unterfütterten Wände (vgl. TEC21 25–26/2021, «Filz und Pilz am Bau») –, aber auch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung charakterisieren sie. Schweizer Holz wurde wegen der kurzen Bauzeit und der guten Qualität durch die Vorfabrikation gewählt, und auch die energieoptimierte Bauweise ist Teil des Prinzips. Konkret wurde das TS3, die Timber-



Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder einen Sitzplatz, und an zwei Stellen werden über Rankhilfen Pflanzen vor der Fassade in die Höhe wachsen.

Structures-Technologie 3.0, verwendet, das ähnlich wie eine Betonflachdecke funktioniert. Es war in zwei Wochen montiert. Die angelieferten Brettsperrholzplatten des TS3 wurden auf der Baustelle zu Geschossflächen verklebt – prinzipiell ist jede beliebige Grösse möglich. Die Konstruktion ermöglicht zudem auch in

Zukunft Flexibilität bei den Grundrissen, da die flachen Deckenelemente ohne Unterzüge auskommen. Die nicht tragenden Wohnungstrenn- und auch Zimmerwände sind so frei im Grundriss positionierbar und lassen sich bei Bedarf versetzen oder entfernen. Das Gebäude verfügt damit über eine GEAK-Zertifizierung mit einem

Finanzierung

Die aktuelle Diskussion um die Mieten in Zürich ist vom Anlagedruck der Pensionskassen und von institutionellen Anlegern geprägt, die für ihre Versicherten möglichst hohe Erträge erwirtschaften müssen. Dieser sichtbare Wohnungsmarkt führt zu preislichen Verwerfungen, bei denen Wohnungsmieten auf dem freien Markt für Familien und weniger gut Verdienende kaum noch tragbar sind. Dies lässt aber vergessen, dass ein Grossteil der Wohnliegenschaften in Privatbesitz ist, und teils deutlich unter den marktüblichen Preisen vermietet wird. Neben der Durchsetzung der Gesetzgebung, die die maximal zulässige Bruttorendite mit 1.5–2% über dem gültigen Referenzzinssatz festlegt, gilt es, das Potenzial des unsichtbaren Wohnungsmarktes mit fairen Mietzinsen zu stärken.

Die mietrechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung und Finanzierung des Mehrgenerationenhauses W52 an der Wehntalerstrasse wurden auf der Grundlage der Vertragsvorlagen des Verbandes «Casafair» (ehemals Hausverein) entwickelt, der sich für klimafreundliches Bauen, gesundes

Wohnen, haushälterische Bodennutzung und faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse einsetzt. Ergänzend zu den Mietverträgen wurden eine Hausordnung und eine Nutzungsvereinbarung erstellt. Letztere regelt unter anderem die Belegung und bietet mögliche Handlungsoptionen bei Änderungen sowie die Autoverzichtserklärung und die Mietzinsgestaltung.

Grundlage für die Mietzinse ist das Modell der Zürcher Kostenmiete. Nach dieser berechnen sich die maximal zulässige Mieten nicht anhand der Renditevorgaben der Investoren, sondern sie verallgemeinert die Berechnung von der effektiven Kostenseite her. Sie besteht aus den zum aktuell gültigen Referenzzinssatz verzinsten Anlagekosten plus einem Betriebskostenbeitrag von 3.25% des Gebäudeversicherungswertes. Die zum Zeitpunkt des Mietvertrages angenommenen Anlagekosten, die den Landwert einschliessen, sowie der Gebäudeversicherungswert sind im Mietvertrag aufgeführt. Die Mietzinse werden bei einer Anpassung des Referenzzinssatzes automatisch auch ohne Begehren der Mieterschaft angepasst. Zurzeit beträgt so die Miete einer 4-Zimmer-Wohnung mit 87 m² inkl. Mitbenutzung Co-Living-Space 2200 Fr. pro Mo-

nat. Das aktuell günstige Zinsumfeld erlaubt mit dieser Berechnungsmethode trotz der zurzeit hohen Bewertung von Liegenschaften auch für Neubauten Mietzinse, die rund ein Viertel unter den marktüblichen liegen, ohne dass die Eigentümer auf eine moderate Eigenkapitalverzinsung verzichten müssen.

Ob das Grundstück im Besitz eines Bauherrn ist oder neu gekauft wird, beeinflusst die Mietzinse nicht, denn der Betrag ist ein Teil der Anlagekosten. Im Fall des W52 ist aber von dem angenommenen und bei der Bank eingegebenen Wert nur rund ein Viertel fremdfinanziert. Ein grosser Vorteil war, dass das Grundstück mit dem Haus in der Vergangenheit günstig gekauft worden waren und daher kein zusätzliches Eigenkapital nötig war. Bei einer Genossenschaft würde eine Bank je nach Fall rund 80% der Anlagekosten finanzieren. Die Genossenschaft müsste dann rund ein Fünftel als Genossenschaftskapital einschliessen – bei kleineren Genossenschaften sind das oft bis zu fünfstelligen Beträge pro Person. Diese hohen Anteile waren ein Grund, weshalb das Projekt W52 privat umgesetzt wurde. So konnte das Generationenhaus realisiert werden und auch Leute ohne grosses Vermögen einziehen. • Caspar Wellmann



Eine Wohnung im Erdgeschoss mit durchlaufenden Decken ohne Unterzüge. Eine Stütze in der Fensterecke dient der Statik der Konstruktion.



Eine Wohnung im zweiten Obergeschoss: Die feine Fuge zur Decke deutet darauf hin, dass sich die nicht tragenden Elemente der Wände einfach versetzen lassen.



Die Attikaterrasse steht allen Mietern zur Verfügung. Im Hintergrund liegt die Siedlung der Genossenschaft Frohheim.



Die Nutzungsvereinbarung im Mietvertrag schreibt die Anzahl Zimmer minus eine Person als Belegungsminimum für die Personen vor.

A-Label für die Gesamtenergieeffizienz, was dem Minergie-P-Standard und einem Gesamtenergiebedarf von 56 kWh m² entspricht.

Für die Innenwände stehen drei Varianten zur Verfügung: Die Basis-Version in den Räumen wird mit einer einseitigen Aufdopplung akustisch zur Wohnungstrennwand, und eine dritte Möglichkeit besteht darin, Wandteile durch Türöffnungen zu ersetzen. Das verleiht dem Nutzungskonzept mit begrenzter Wohnfläche Spielraum. Wenn zum Beispiel jemand aus einer Gemeinschaft auszieht, lässt sich eine Wand versetzen, wenn das dann auch für die Nachbarn passt. Ansonsten wären Rochaden in Absprache mit den Bewohnern innerhalb des Hauses denkbar.

Der betonierte Treppenhauskern mit Lift wirkt aussteifend, wie bei den meisten mehrstöckigen Holzbauten üblich. Die Holzelemente der Fassade, die ebenfalls in zwei Wochen montiert worden sind, sind mit naturbelassenen Faserzementplatten verkleidet. Die Wärmepumpen mit drei Erdsonden werden von der Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt.

Gemeinschaftsattika und Wildhecke

An zwei Stellen vor der Fassade wird an haushohen Stahlseilen schon bald eine zweite, grüne, luftige Hülle aus Trauben, Wilden Reben, verschiedenen Clematis-Arten, Geissblatt, Rosen und Efeu in die Höhe wachsen.

Während die meisten im Winter ihre Blätter verlieren, bilden die Pflanzen im Sommer einen zusätzlichen Hitzeschutz neben den purpurroten Markisen. Auf dem Dach spriesst unter Berücksichtigung der Solarpaneele eine extensive Dachbegrünung aus einer auf den Standort abgestimmten Samenmischung. In zwei Trögen auf der Attikaterrasse wurden wie im Garten einheimische Sträucher sowie Stauden und Kräuter gesetzt. Die Pflanzung und die Unterpflanzung der Sträucher und Bäume im Garten werden sich zu einer waldähnlichen Wildhecke entwickeln, durch die ein Trampelpfad führt.

Im Attikageschoss ist Raum für alle. Hier werden mit Ausgang auf eine Terrasse drei möblierte Arbeitsplätze angeboten, die Bewohner oder auch Aussenstehende mieten können. In regelmässigen Treffen bespricht die Hausgemeinschaft, wie das Zusammenleben gestaltet wird und wer welche Aufgaben übernimmt. Diese Aktivitäten finden im Gemeinschaftsraum mit Küche und auf der angrenzenden Terrasse statt. Er ist Bestandteil der Miete, und alle können ihn nutzen oder für private Einladungen oder Feste reservieren. •

Danielle Fischer, Redaktorin Architektur