

JUWO STELLT BISHER GRÖSSTES BAUPROJEKT IN ZÜRICH FERTIG

VOM SOLITÄR ZUM BLOCKRANDBAU



Das Haus Eber (Mitte) stand jahrzehntelang für sich. Nun ist es durch beidseitige Anbauten komplettiert.

DAS JUGENDWOHNNETZ JUWO IST FÜR JUNGE ERWACHSENE EINE WICHTIGE ANLAUFSTELLE AUF DER SUCHE NACH EINEM GÜNSTIGEN WG-ZIMMER. AN ZENTRALER LAGE ENTWICKELTE DAS JUWO EIN GRUNDSTÜCK DER STADT ZÜRICH. IM SOMMER KONNTEN 95 GLÜCKLICHE MIETENDE DAS ENSEMBLE AUS SANIERTEM HAUS UND ANGEBAUTEN GEBÄUDEN BEZIEHEN.

TEXT: DANIEL KRUCKER, ZEITSCHRIFT WOHNEN
FOTOS: STEFANO VEGNUTI UND DANIEL KRUCKER

Studierende und Berufslernende mit beschränkten finanziellen Mitteln haben es besonders schwer, eine bezahlbare Unterkunft zu finden. In Zürich wurde deshalb 1983 das Jugendwohnnetz Juwo gegründet. Seitdem vermietet die gemeinnützige Organisation günstige Zimmer in Wohngemeinschaften an junge Leute zwischen 16 und 28 Jahren. Aktuell leben rund 3800 Frauen und Männer in Ausbildung in einer der rund 1700 Juwo-Wohnungen. Etwa die Hälfte der Wohnungen befindet sich in Liegenschaften, die zwischengenutzt werden. Nur knapp zehn Prozent der Wohnungen, verteilt auf 13 Liegenschaften, gehören dem Juwo selbst. Mit dem «Haus Eber» ist nun eine weitere eigene Siedlung hinzugekommen. Gleichzeitig handelt es sich dabei um das bisher grösste Bauprojekt der Stiftung. Das Juwo kann die Nachfrage aber auch mit den 95 neuen Zimmern längst nicht decken. «Die Warteliste ist lang, sehr lang», sagt ihr Geschäftsführer Patrik Suter mit einem Seufzen. Zurzeit hoffen etwa 2000 Studierende auf ein Juwo-Zimmer.

LOGISCHE WEITERENTWICKLUNG

Die Stadt Zürich bot dem Juwo das Stück Land in direkter Nachbarschaft zum Letzigrundstadion und Schlachthof zur Entwicklung im Baurecht an. Seit über hundert Jahren stand darauf das Mehrfamilien-Eckhaus «Haus Eber» im Stil des Blockrandes, es blieb jedoch über all die Jahrzehnte ein Solitär. Das Juwo packte die Chance, und 2018 schrieb die Stadt einen offenen Architekturwettbewerb aus, an dem 117 Büros teilnahmen. Der Gewinner, Nicolas Wild aus Zürich, sagt, offene Wettbewerbe seien insbesondere für junge Büros extrem wichtig: «Beispielsweise gibt es die Hürde der Präqualifikation nicht. Dank der bewusst niedrig gehaltenen Schwelle braucht es auch keine Fachplaner wie Bauingenieurinnen oder Landschaftsarchitekten.»

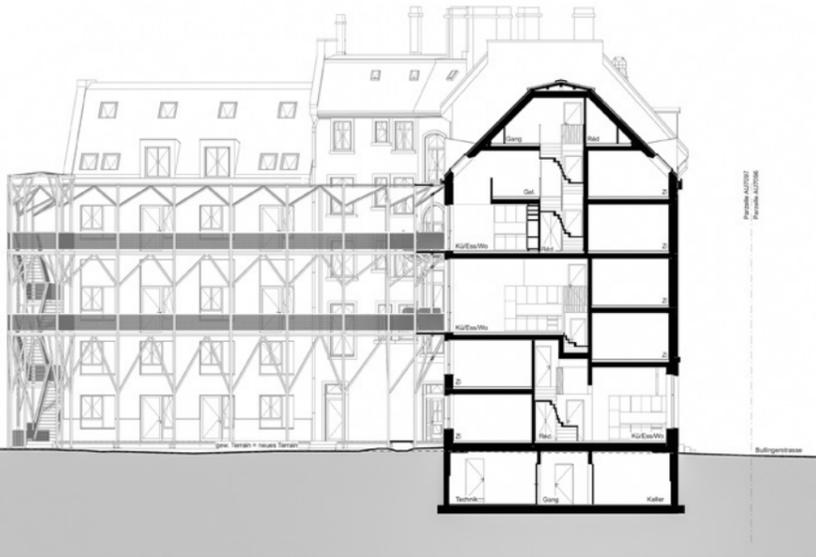
Mit dem Gewinn hat sich der Architekt überhaupt erst selbständig gemacht. Und auch Patrik Suter freut sich besonders über den jungen Sieger: «Das passt perfekt zum Juwo!»

Wild Architekten haben das im Inventar schützenswerter Bauten erfasste Haus Eber beidseitig um einen Neubau ergänzt. Damit erfährt das Haus nach über hundert Jahren eine Fortsetzung des unfertigen Blockrandes. Hofseitig sind die drei Gebäude durch Laubengänge miteinander verbunden und werden so als Einheit zusammengefasst. Auch im Kellergeschoss gelangt man von einem Haus ins nächste. Im neuen Ensemble sind 95 Zimmer entstanden, verteilt auf zehn Dreier-, acht Vierer- und vier Sechser-Wohngemeinschaften. In einem der Neubauten gibt es ausserdem eine Neuner-WG, die sich auf drei Stockwerke verteilt.

LUFTIG UND PLATZSPAREND

Praktisch alle Zimmer sind versetzt zum Laubengang angeordnet und haben so mehr Privatsphäre. Das haben Wild Architekten mit der Anwendung des sogenannten Split-Level-Konzeptes erreicht. Dabei sind in den Wohnungen die Ebenen gegeneinander teilweise um eine halbe Geschosshöhe versetzt (s. Abb. Seite 20). Ein weiterer Vorteil: die dadurch entstandenen überhohen Küchenräume lassen die Wohnungen grösser und luftiger erscheinen. Viel Wohnraum beanspruchen die Bewohnenden nämlich nicht. Der Flächenverbrauch pro Person liegt bei diesem Projekt bei bescheidenen 24 Quadratmetern. Zum Vergleich: gemäss Bundesamt für Statistik beträgt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in der Stadt Zürich pro Person fast 45 Quadratmeter. Neben der Selbstbeschränkung der Juwo liegt der Grund für diesen grossen Unterschied auch im Umstand, dass keine klassischen Wohnzimmer gefordert waren. Ein grosszügiger

Der Querschnitt zeigt die Splitlevellösung im einen Neubau. Durch die versetzte Anordnung haben die Zimmer zur Laubengangseite mehr Privatsphäre.



Im Altbau wurde so wenig wie möglich eingegriffen. Ins Auge sticht die sorgfältige Gestaltung, die dem Charakter des Hauses Rechnung trägt.

Essplatz pro Wohnung muss reichen. Dafür sind alle Schlafzimmer mehr oder weniger gleich gross. Im Altbau wurden die Grundrisse kaum verändert. Das ehemalige Restaurant im Erdgeschoss dient heute als Gemeinschaftsraum, der Haupteingang befindet sich neu hofseitig. Als Zeichen der Offenheit und des Gemeinschaftlichen sind die Wohnungstüren hier durch grosse Glastüren ersetzt worden, die aber dank dem Strukturglas trotzdem einen gewissen Sichtschutz bieten. Aufmontierte Holzfasermdf-Platten schaffen ausserdem ein Kassettenbild, das an die ursprüngliche Ästhetik erinnert. «Insgesamt haben wir einfach versucht, so viel wie möglich von den alten Materialien und Bauteilen wieder hervorzuholen, aufzufrischen und wo nötig in Stand zu setzen», fasst Nicola Wild das Konzept für den Altbau zusammen.

EINHEIT VON ALT UND NEU

Viel Zeit und Denkarbeit haben die Planer in die Fassadengestaltung gesteckt. Alt- und Neubau sollten schliesslich als Einheit erkennbar sein und

trotzdem ihre eigene Identität nicht verbergen. In Verbindung zum Granitsockel im Altbau gibt es im Neubau einen Betonsockel, der «etwas verspieltere frei gesetzte Öffnungen hat», wie es der Architekt umschreibt. Der streng gegliederte obere Teil der Neubauten setzt demgegenüber einen Kontrapunkt zu den verspielt geschwungenen Fensterbögen des Altbausockels. Die Vor- und Rücksprünge wurden mit zwei unterschiedlich dicken Steinen ausgebildet und verschiedene Putzstrukturen setzen weitere Akzente, die das Gebäude an dieser exponierten Lage zu einem Blickfang machen.

Akzente setzt auch das Farbkonzept. Die roten Elemente sind der rostigen «Eisenmauer» des Letzigrundstadions entlehnt, das Grün der Stahlkonstruktionen von Laubengängen und Balkonen nimmt das industrielle Maschinengrün auf und die blauen Fensterrahmen sind als bewusste Farbtupfer zum Aufpeppen zu verstehen. Die Farben werden auch im Innenbereich in teilweise abgetönter Nuance wieder aufgenommen, zum Beispiel in den

Nasszellen, den Handläufen oder Heizkörpern und Garderoben. Patrik Suter erzählt, dass das Farbkonzept etwas vom weniger war, das im Stiftungsrat präsentiert wurde. Er ist überzeugt, dass gut gewählte Farben und Materialien im Zusammenleben eine wichtige Rolle spielen und helfen würden, Spannungen und Stress abzubauen.

BEGEGNUNGEN INKLUSIVE

«Das Ensemble wurde von Anfang an als Begegnungsmaschine geplant», drückt Nicola Wild eine wichtige Funktion der Bauten aus. Das fängt bei den Laubengängen an, die sämtliche Wohnungen miteinander verbinden, geht über die zwei Balkontürme im Innenhof, die mit vier Gemeinschaftsbalkonen in luftiger Höhe ausgestattet sind, bis hin zu den Sitznischen im Hof und den Gemeinschaftsraum mit voll ausgestatteter Küche im Erdgeschoss des Altbaus. In den Tragkonstruktionen der Gemeinschaftsbalkone sind sogar Steckdosen integriert, sodass auch mal im Freien gearbeitet werden kann. Und wenn es abends langsam dunk-

ler wird, sorgen die bereits fix installierten Lichterketten beim gemütlichen Zusammensein oder Party feiern für eine stimmungsvolle Atmosphäre. Weil die beiden Anbauten direkt an die Strassen anschliessen, konnte die Fläche für den Innenhof maximal genutzt werden. Im Hofraum entsteht eine kleine Hügellandschaft mit Pingpong-Tisch, Grillstelle und weiteren Sitzgelegenheiten. Zahlreiche Bäume wurden gepflanzt und sollen an heissen Sommertagen für kühlenden Schatten sorgen.

Ein Zimmer im Haus Eber kostet brutto 750 Franken. Das ist im Juwo-Vergleich eher teuer, wie Patrik Suter sagt. Um die Mietkosten möglichst tief zu halten, gebe man ein ganzes Programm vor mit Punkten, worauf zu achten ist. Die Anzahl Wohnplätze in einem Haus und damit der Quadratmeterverbrauch sind genauso wichtig wie die Langlebigkeit der Materialien oder dass möglichst wenig Technik überhaupt verbaut werden soll. So sind im Haus Eber zwar alle Neubauwohnungen im Rollstuhl zugänglich, aber nur über den einen Lift in

BAUDATEN



BAUHERRSCHAFT

Jugendwohnnetz JUWO, Zürich



ARCHITEKTUR

Wild Architekten, Zürich



LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Mofa Urban Landscape Studio, Zürich



UMFANG

3 MFH, 23 Wohnungen, 95 Wohnplätze,
1 Gemeinschaftsraum, 2 Besucherpark-
plätze, 145 Veloparkplätze



BAUKOSTEN (BKP 1 – 5)

Total CHF 16,5 Mio.
6'330 CHF/m² HNF* (BKP** 1 – 5)



MIETZINS

CHF 750 brutto pro Wohnplatz
bzw. Zimmer

*HNF (Hauptnutzfläche)

**BKP (Baukostenplan)



Gewohnt wird in verschieden grossen WGs. In den Neubauten entstanden durch die versetzten Geschosse überhohe Räume; über den Nasszellen blieb so Raum für praktische Stauräume, zu denen man über Leitern gelangt.



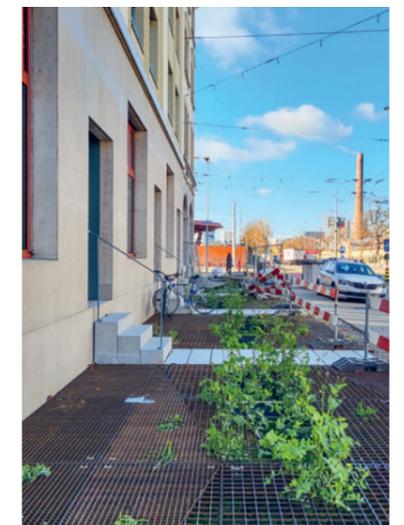
einem der beiden neuen Gebäuden. Auch die Fassadenkonstruktion wurde nachträglich vereinfacht. Im Wettbewerb schlug Nicola Wild nämlich noch eine mehrschichtige Holzfassade vor, die jedoch «im Grunde ebenso aus Hightech-Materialien besteht wie eine Goretex-Jacke», sagt er selbst. Beim nun erstellten Einsteinmauerwerk sind die Hohlräume mit Perlit gefüllt, geblähtem Vulkangestein, das atmungsaktiv ist und eine gute Dämmfunktion aufweist. Im Neubau habe man damit die Werte des Minergie-P-Eco-Standards erreicht, ohne Lüftung und Zertifizierung.

STRENGES KOSTENKORSETT

Die geschickten baulichen Massnahmen und der minimale Flächenverbrauch allein genügten jedoch noch nicht, um die angestrebte Bruttomiete zu erreichen. «Auch auf der Finanzierungsseite müssen wir für jedes Projekt die optimale Lösung finden»,

sagt Patrik Suter. Das jüngste Projekt hat das Juwo zum Teil klassisch mit Banken finanziert, aber auch in Zusammenarbeit mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Zusätzlich hat es bei der Stadt Zürich einen zinslosen Jugendwohnkredit in der Höhe von sieben Millionen Franken beantragt, der zurzeit im politischen Prozess verhandelt wird.

Derweil freuen sich fast 100 junge Menschen, dass sie in der Nähe ihres Ausbildungsplatzes ein sicheres WG-Zimmer gefunden haben und nebenbei ihre ersten Erfahrungen rund ums gemeinschaftliche Wohnen und Zusammenleben machen können.



Hofseitig sind die drei Gebäude durch Laubengänge miteinander verbunden und werden so als Einheit zusammengefasst. Erschlossen werden sie durch Stahltreppen und einen Lift.



Der Altbau ist im Inventar schützenswerter Bauten. Die Tür im Eck führte früher in ein Restaurant, heute befindet sich hier ein Gemeinschaftsraum.



EIN GROSSES PROJEKT MIT VIELEN UNBEKANNTEN

INTERVIEW MIT KURT STAMOPOULOS — LANGJÄHRIGES VORSTANDS- UND STIFTUNGSRATSMITGLIED DES JUWO SOWIE MITGLIED DER BAUKOMMISSION



Kurt Stamopoulos
Foto: Gian Vaitl

Wann hast du das erste Mal von der Projektidee Haus Eber gehört – und was hast du dir dabei gedacht?

Das war im Jahr 2017, mit der Möglichkeit das geschichtsträchtige Haus Eber im Baurecht von der Stadt Zürich zu erwerben. Bei der Analyse in der Baukommission haben wir das Potenzial für einen Erweiterungsbau erkannt. Eine Machbarkeitsstudie hat dann zum Entscheid geführt, einen anonymen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Was waren die grössten Herausforderungen während der Planungs- und Bauphase?

Für die JUWO war es ein grosses Projekt mit vielen Unbekannten: Bestandesbau aus den 20er-Jahren mit wenig Dokumentationen, Bausubstanz, verschiedenen Nutzungen, Denkmalschutz usw. Am Architekturwettbewerb haben 117 Büros mit Plänen und Modellen teilgenommen. Das Auswahlverfahren dauerte fünf Tage. Für die Realisierung musste das richtige Team und das passende Vertragsmodell (GU, Generalplaner, Baumanagement, Baukommission) zusammengestellt werden. Gleichzeitig galt es eine Zwischenutzung bis zum Baustart zu organisieren, um einer allfälligen Besetzung vorzubeugen.

Wie erlebst du die Verzögerungen in der Bauzeit?

Es war eine ereignisreiche Zeit: Pandemie, Baukostensteigerungen mit Verdoppelung der Stahlpreise, Facharbeitermangel bei den Unternehmungen, Bewilligungsverfahren usw.

Wie schätzt du die zusätzlichen Baukosten ein?

Die ursprünglichen Baukosten von 14,6 Mio. Franken erhöhten sich auf 17,5 Mio. Der Zürcher Baukostenindex stieg während der Bauzeit um 14,5 Prozent. Die restlichen Mehrkosten resultierten vor allem aus nicht vorhersehbaren Aufwendungen im Altbau (über 800'000 Franken) sowie Zusatzleistungen (z.B. Photovoltaikanlage).

Wie stehst du zu den Kompromissen, die eingegangen wurden, um das Projekt abzuschliessen?

Durch Sparrunden und innovative Lösungsansätze konnte rund eine halbe Million Franken eingespart werden. Dabei wurde darauf geachtet, dass Einsparungen mittelfristig nicht zu erhöhten Unterhalts- und Reparaturkosten führen. Gewisse Sachen sind «nice to have», aber am Ende sind sie für die Qualität des Bauwerkes nicht relevant.

«Durch Sparrunden und innovative Lösungsansätze konnte rund eine halbe Million Franken eingespart werden.»

Wie viele Elemente konnten von der Ursprungsidee schlussendlich umgesetzt werden?

Aus meiner Sicht konnten erfreulicherweise alle Elemente fast zu 100 Prozent umgesetzt werden. Das Resultat ist in allen Belangen ein hervorragendes neues Angebot für das städtische Wohnen von jungen Menschen.

Das JUWO hat mit diesem Projekt langfristigen Wohnraum für 95 junge Erwachsene geschaffen. Was löst dies in dir aus?

Freude, Genugtuung und Zufriedenheit. Es wurde ein wichtiger Beitrag an die Gesellschaft und für junge Erwachsene geleistet. Ich bin stolz, durfte ich meinen Teil dazu beitragen.

Küche Neubau Haus Eber
Foto: Stefano Vegnuti



HAUSVERANTWORTLICHE IM EINSATZ: EIN BLICK IN DIE AUFGABEN VON OLIVIA UND FABIAN

HAUSVERANTWORTLICHE PERSONEN UNTERSTÜTZEN DAS JUWO IN DER KOMMUNIKATION MIT DEN MIETENDEN. SIE WERDEN IN GROSS-WG'S UND IN HÄUSERN MIT VIELEN JUWO-WOHNUNGEN EINGESETZT - SO AUCH IN UNSERER GRÖSSTEN LIEGENSCHAFT, DEM HAUS EBER. SIE DIENEN ALS BINDEGLIED ZWISCHEN MIETENDEN UND JUWO.

Was bewog dich dazu, dich als Hausverantwortlichen zur Verfügung zu stellen?

FABIAN: Als Architekturstudent interessierten mich vor allem der Blick in die Bewirtschaftung von Gebäuden und als Schnittstelle zwischen den Mietenden und dem Juwo zu fungieren.

OLIVIA: Ich finde es spannend, als Bindeglied zwischen JUWO und Bewohnenden zu stehen. So finde ich den Bezug zu den Bewohnenden, trete mit ihnen in den Austausch und kann mich um kleinere Probleme kümmern. Gleichzeitig habe ich einen guten Draht zur JUWO und funktioniere so ein bisschen als Sprachrohr für die Mieterschaft.

Was sind die typischen Anfragen oder Konflikte, mit denen du als hausverantwortliche Person konfrontiert wirst?

FABIAN: Vieles dreht sich aktuell noch um Baumängel oder Unfertiges rund um das Haus. Ein weiterer Punkt ist sicher die Aneignung des Laubengangs, welche zwischen Terrasse und Fluchtweg viel Gesprächsbedarf auslöst.

OLIVIA: Ich kümmere mich um die Vermietung der Gemeinschaftsküche. Gerade jetzt in der Weihnachtszeit sind mehrmals pro Woche Feste oder Essen, die dort stattfinden. Ausserdem wenden sich die Bewohner:innen an Fabian und mich, wenn es zum Beispiel Probleme mit dem Warmwasser oder den Waschküchen gibt.

Welches ist der verrückteste Einrichtungsgegenstand, den du im Haus Eber gesehen hast?

FABIAN: An sich ist der Gegenstand nicht verrückt, aber ich habe bereits in 4 WGs dieselbe orange-farbene Pilzlampe gesehen.



OLIVIA: Es gibt einen Mieter, der unter dem Dach wohnt und seine gesamte Möblierung selber gebaut und den Dachschrägen angepasst hat. Das wirkt sehr beeindruckend.



Wenn du das Zusammenleben im Haus Eber in drei Emojis erklären müsstest – welche wären das?

FABIAN:



OLIVIA:



Warum hast du dich für eine Wohnung im Haus Eber beworben?

FABIAN: Einige Mitstudenten aus dem Bachelorstudium wollten wie ich den Master in Zürich machen. Für das Haus Eber haben wir uns deshalb beworben, weil wir somit nicht nur alle zusammen studieren, sondern auch wohnen können.

OLIVIA: Weil die Wohnungen wirklich wahnsinnig schön sind. Meine beiden Mitbewohner und ich waren schon länger auf Wohnungssuche und haben uns bei der Besichtigung sofort in die grossen und charmanten Altbauwohnungen verliebt. Der neue Geschirrspüler ist natürlich auch nicht schlecht 😊.

Du bist das Bindeglied zwischen JUWO und Mietenden - wie funktioniert diese Verbindung?

OLIVIA: Meistens sehr gut, glaube ich. Oftmals ist es so, dass viele Bewohner:innen dasselbe Problem haben. Dann wird das im Hauschat so mitgeteilt und Fabian und ich übernehmen es dann, der JUWO zu schreiben. So müssen nicht alle den Aufwand betreiben, eine lange Mail zu schreiben, und die JUWO wird nicht mit Mails überhäuft.

VOR- UND NACHNAME

FABIAN FIECHTER

ALTER

26

AUSBILDUNG / STUDIENGANG / STUDIENORT

ETH MASTER OF SCIENCE / ARCHITEKTUR / ZÜRICH

WIE VIELE PERSONEN WOHNEN MIT DIR IN DER WG?

5

WOHNST DU IM NEU- ODER IM ALTBAU?

NEUBAU

SEIT WANN LEBST DU IN ZÜRICH?

SEPTEMBER 2024



VOR- UND NACHNAME

OLIVIA MERZ

ALTER

21

AUSBILDUNG / STUDIENGANG / STUDIENORT

STUDIUM RELIGIONSWISSENSCHAFT AN DER UNIVERSITÄT ZÜRICH

WIE VIELE PERSONEN WOHNEN MIT DIR IN DER WG?

2

WOHNST DU IM NEU- ODER IM ALTBAU?

ALTBAU

SEIT WANN LEBST DU IN ZÜRICH?

21 JAHRE





IMPRESSIONEN VOM EINZUG UND ALLTAG IM HAUS EBER

Fotos: Jean-Marc Hensch, Alisha Müller
und Claudia Jaberg, JUWO

