



In dieser Ausgabe:

Die drei besten Vorschläge für die Erneuerung unserer Stammsiedlung

Alle sechs Projekte können Sie vom 20. bis 25. März im KIGALO besichtigen.

Öffnungszeiten:

Samstag 10–13 Uhr

Sonntag 10–15 Uhr

Montag bis Donnerstag 16–17.45 Uhr.

Der ausführliche Bericht des Preisgerichts kann für 10 Franken bei der Verwaltung der BBZ bezogen werden.

Liebe Genossenschaftsmitglieder

Das Preisgericht hat entschieden. Es schlägt der Baugenossenschaft Brunnenhof vor, drei Projekte für die Erneuerung der Stammsiedlung weiter zu bearbeiten. In diesem bbz aktuell stellen wir sie Ihnen kurz vor.

Die drei Projekte haben das Potenzial, die Stammsiedlung im Lauf der nächsten Jahrzehnte so zu erneuern, dass die BBZ ein Standort mit hoher Lebensqualität bleibt. Dank grosszügiger Wohnungen wird sie an Attraktivität gewinnen, vor allem auch für Familien mit Kindern. Denn alle drei Projekte lassen wirtschaftliche Lösungen – das heisst günstige Mietzinse – erwarten und sind gut etappierbar. Das ermöglicht ein Nebeneinander von Alt- und Neubauten über die kommenden 20–35 Jahre hinweg. Ausserdem erlaubt es uns, den betroffenen Genossenschaftsmitgliedern gute Angebote zur Umsiedlung zu machen.

Die Gründer unserer Baugenossenschaft sind vor 60 Jahren in der schwierigen Nachkriegszeit ein hohes Risiko eingegangen, um die Wohnungsnot für Familien zu lindern und den damaligen Ansprüchen und Standards entsprechende Wohnungen zu bauen. Auch heute stehen wir wieder vor so einem Entscheid, bei dem wir an kommende Generationen denken müssen.

Die Form der gemeinnützigen Baugenossenschaft bietet Gewähr, dass die Wohnungen preisgünstig und nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden. Zudem sind Sie als Mitglied der Genossenschaft auch Mitbesitzende und Mitentscheidende.

An dieser Genossenschaftsidee hat sich seit Bestehen der BBZ nichts geändert. Doch die Anforderungen an die Wohnungen haben sich stark gewandelt. Zur Gründungszeit bestand eine typische Familienwohnung aus drei einfachen Zimmern! Wenn wir heute neben diesen eher kleinen Wohnungen nicht auch andere, grosszügigere Angebote machen können, wird die Zusammensetzung unserer Bewohnerschaft immer einseitiger und die Attraktivität der Siedlung sinkt.

Die drei Projekte versprechen einen zukunftssträchtigen Ausweg: Eine massvolle Verdichtung ermöglicht mehr Wohnungsvielfalt zu preiswerten Mietzinsen, und zugleich bleiben grosszügige Grün- und Freiflächen erhalten. Wenn die Generalversammlung vom 8. Mai 2004 unserem Antrag zustimmt, werden die drei Projekte weiter ausgearbeitet und nochmals vom Preisgericht beurteilt. Das Siegerprojekt wird dann einer folgenden GV zum Ausführungsentscheid vorgelegt.

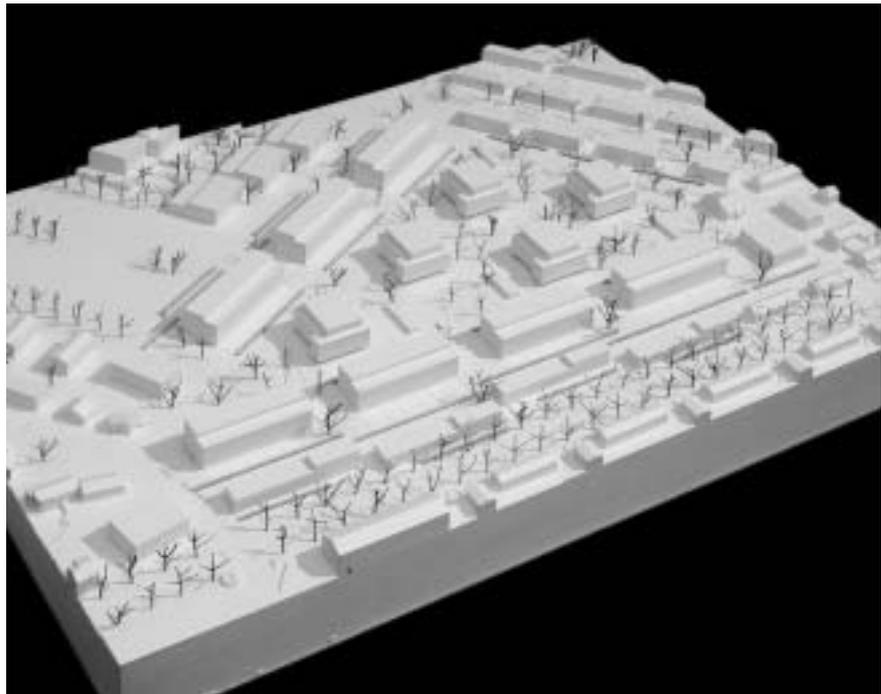
Ich bin überzeugt, dass die BBZ den richtigen Weg eingeschlagen hat. Die Leitplanken, die sich der Vorstand für diesen Weg setzt, finden Sie auf der Rückseite dieser Ausgabe.

Jürg Labhart, Präsident der BBZ

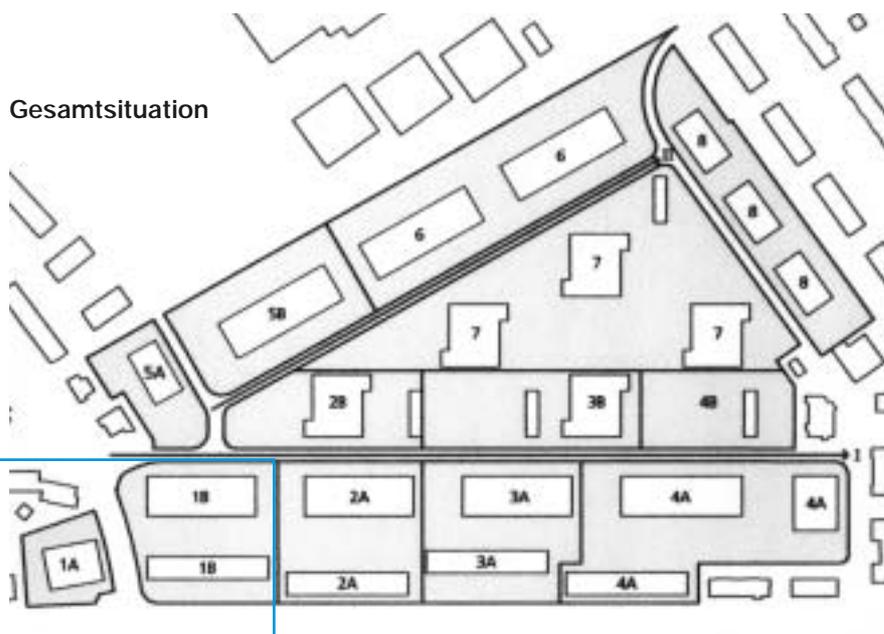
Brunnenpark

Anne-Marie Fischer und Reto Visini, Zürich

Eine dichte Bebauung entlang des Siedlungsrandes und ein locker bebauter Innenbereich schaffen ein gut zusammenhängendes Quartier. Es entstehen vielfältige Aussenräume von hoher Qualität und Differenzierung. Die gestaffelten, dreigeschossigen Bauten entlang der Wehntalerstrasse schützen die Siedlung wirksam vor Strassenlärm; trotzdem wirken sie leicht und einladend. Hier sind Atelier-Wohnungen sowie Nutzungen für Verwaltung, Hort oder Spitex denkbar. Die Gebäude-Volumen sind je nach Standort verschieden und nehmen zur Mitte hin zu. Obwohl die Punkthäuser im Zentrum des Areals ein grosses Volumen haben, wirken sie dank eingezogenem Erdgeschoss und zweigeschossigem Attika-Aufbau erstaunlich locker. So passen sie gut in die Parklandschaft. Kritisch vermerkt die Jury, dass mehrere Wohnungen nach Norden oder Nord-Osten orientiert sind. Ferner wünscht sie (auch für die anderen beiden Projekte), dass der Bau an der Oberwiesen-/Wehntalerstrasse besser auf den Strassenlärm reagiert.



Gesamtsituation



Etappe 1



Ansicht Wehntalerstrasse



Etappe 1

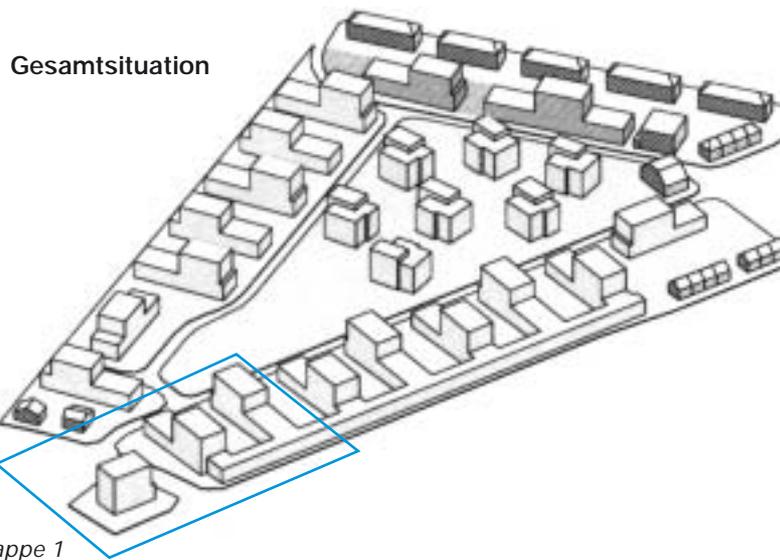
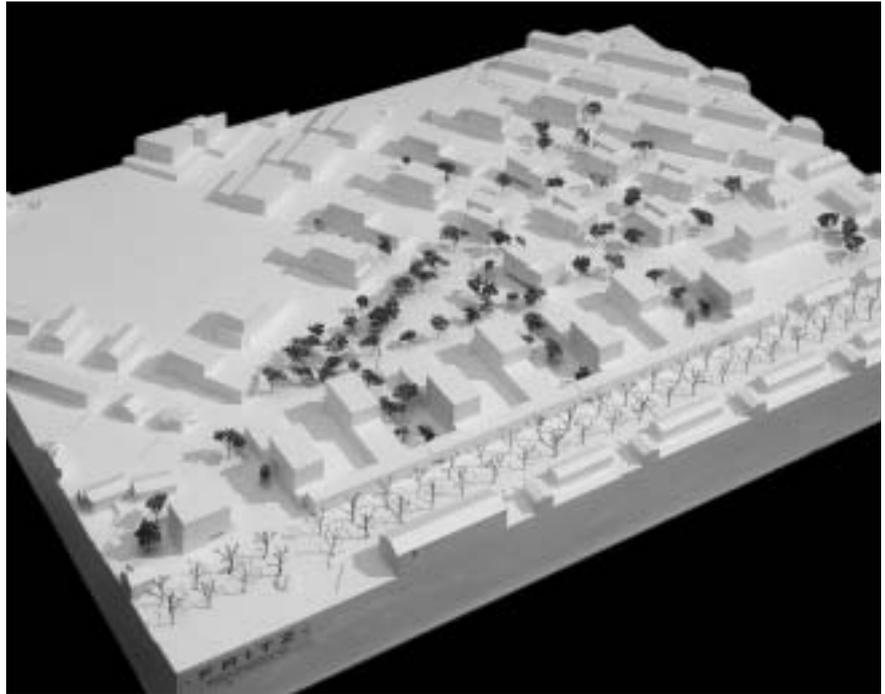
Fritz

ernst niklaus fausch architekten eth/sia GmbH, Aarau

Das Besondere an diesem Projekt sind seine in der Höhe variierenden Baukörper. Sie erlauben die gewünschte Verdichtung und dennoch eine optimale Besonnung sowie spannende Ausblicke und Raumbeziehungen. So erreicht der Vorschlag eine stadträumliche Ausgewogenheit und trägt dem Ort Rechnung. Entlang der Wehntalerstrasse schafft eine kammförmige, differenzierte Baustruktur eine klare Ordnung, die gut auf die Lärmimmissionen antwortet.

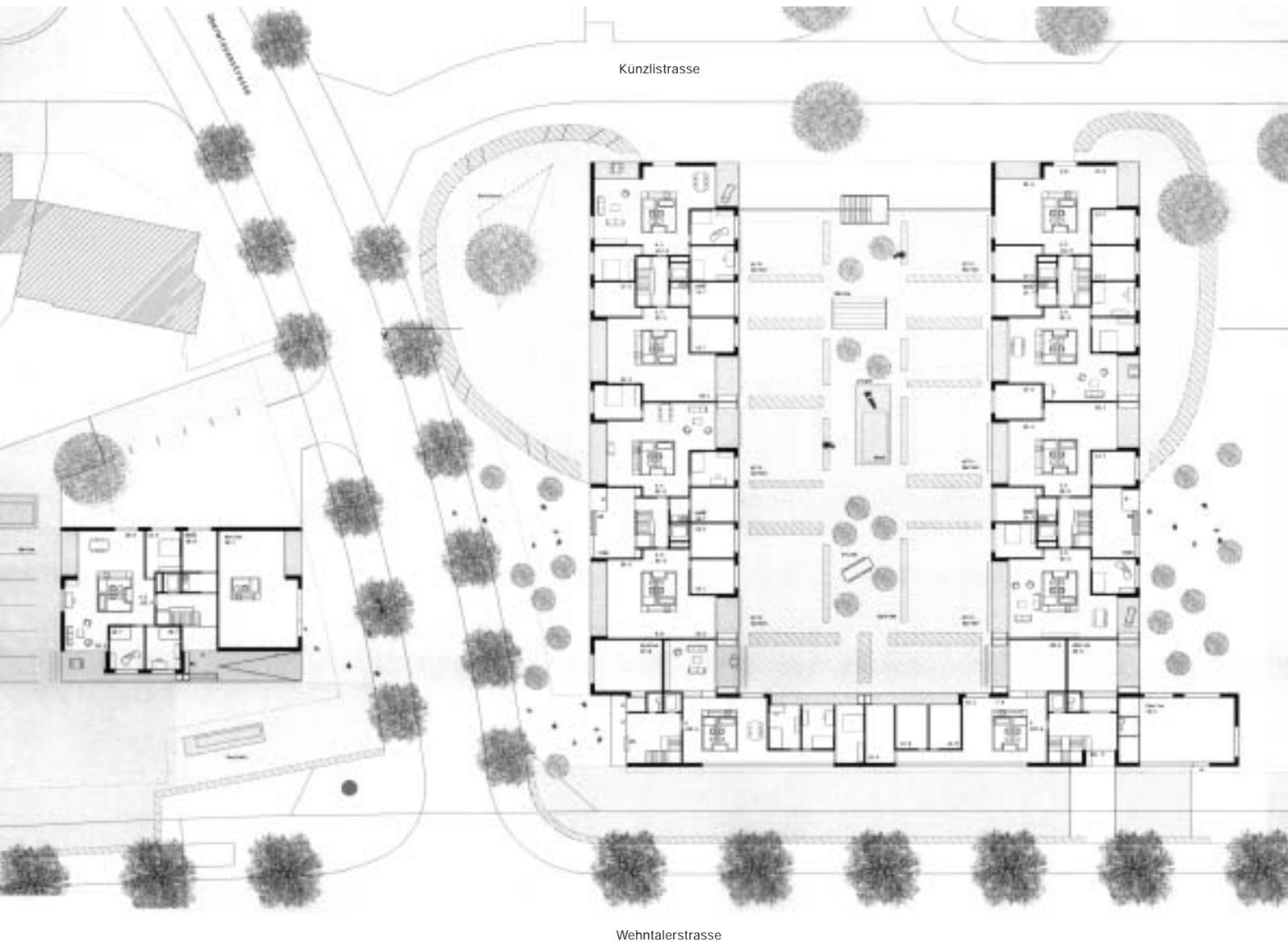
Auch hier finden sich im Zentrum der Anlage Punkthäuser, welche den Park-Charakter aufnehmen und gute Beziehungen mit der Umgebung ermöglichen.

Als problematisch bezeichnet die Jury besonders, dass die Künzlistrasse als Zufahrt zu mehreren Tiefgarage-Einfahrten genutzt würde, und dass ein durch die Parkgaragen entstehender massiver Sockel das Areal in zwei Teile trenne.





Ansicht Künzlistrasse



⌚ Etappe 1

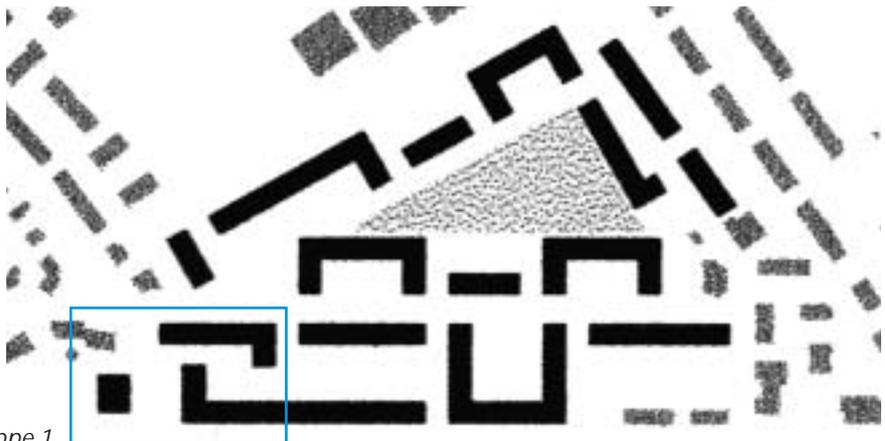
Road Movie

architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Zürich

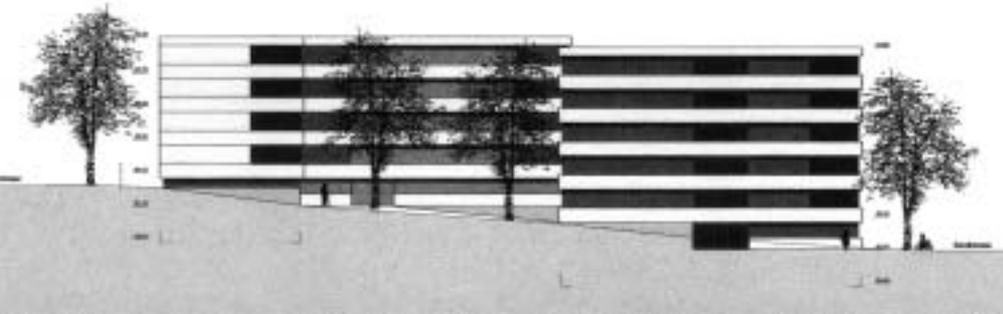
Die Projektverfasser arbeiten mit grossen, mäandrierenden Gebäudeformen entlang der Wehntaler- und Künzlistrasse. Dadurch wird eine städtebauliche Verdichtung erreicht. Ähnliche Bauten finden sich entlang dem Hoffeld und des Kiefernwegs. So entsteht in der Mitte ein freier Parkraum. Die Künzlistrasse wird zum Rückgrat der Anlage. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen der Siedlung sind ebenfalls an der Künzlistrasse angeordnet. Die abgewinkelten Gebäudevolumen bilden Hofräume mit unterschiedlicher Gestaltung; so werden in der ganzen Siedlung Orte mit eigener Ausprägung und Charakter geschaffen. Diese vielfältigen Aussenräume sind eine grosse Qualität des Projekts. Als problematisch bezeichnet die Jury, dass alle Gebäudereihen in der Höhe gleich behandelt werden, was zu einer gewissen Starrheit führt. Sie wünscht sich eine grössere Differenzierung.



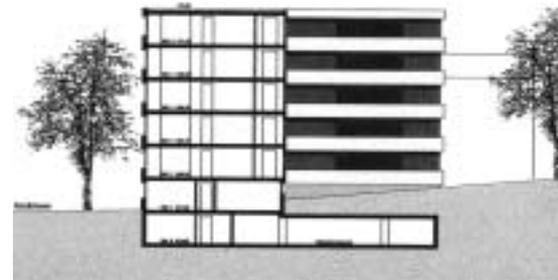
Gesamtsituation



Etappe 1



Ansicht Süd-Ost



Schnitt Süd-Ost



Etappe 1

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Leitbild für die Erneuerung der Stammsiedlung

Dieses Leitbild formuliert die Leitplanken für die Erneuerung der Stammsiedlung. Es bildet die verbindliche Grundlage für alle Entscheidungen des Vorstandes.

A) Allgemeine Feststellungen

Die BBZ ist eine **gemeinnützige** Baugenossenschaft. Das bedeutet, dass sie dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist und keine spekulativen Ziele verfolgt.

Die BBZ ist eine **Mitglieder-**Genossenschaft: Ihre BewohnerInnen sind zugleich Mitglieder; sie genießen hohen Kündigungsschutz und entscheiden über die Politik der Genossenschaft mit.

Ferner verpflichtet der **Genossenschaftsgedanke** die BBZ zu folgenden Grundsätzen:

- Gemeinschaftlichkeit
- Soziale Verantwortung
- Solidarität, auch mit Blick auf künftige BewohnerInnen
- Hohe architektonische Qualität

B) Die Stammsiedlung

Die Stammsiedlung der BBZ mit 539 Wohnungen wurde 1945–1950 gebaut. Sie umfasst zum grössten Teil 3-Zimmerwohnungen mit geringer Fläche. Deshalb wird die Vermietung an Familien und Haushaltungen mit Kindern immer schwieriger. Die Siedlung kann mit vertretbarem finanziellen Aufwand noch während höchstens 35 weiteren Jahren unterhalten und sanft erneuert werden. Aus diesen Gründen hat sich der Vorstand dafür entschieden, die verbleibende Zeit für eine planmässige Erneuerung der Siedlung zu nutzen. Im Lauf der kommenden Jahrzehnte sollen die Gebäude schrittweise durch Ersatzneubauten ersetzt werden.

Dabei verpflichtet sich die BBZ zu einem demokratischen und sozial verantwortlichen Vorgehen:

1. Der Erneuerungsprozess wird etappiert. Baubeginn für die erste Etappe ist frühestens 2006.
2. Der Entscheid zur Projektierung und danach die Bauentscheide zu jeder einzelnen Etappe werden von der Generalversammlung gefällt.
3. Die BBZ offeriert allen Genossenschaftsmitgliedern, die von einem Abbruch betroffen sind, angemessenen Ersatz.
4. Der Vorstand beobachtet die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Gesellschaft und misst seine Strategie und seine einzelnen Schritte daran.

5. Richtschnur für unsere Entscheidungen sind nicht ausschliesslich die Bedürfnisse der jetzigen, sondern auch jene künftiger BewohnerInnen.
6. Der Vorstand informiert die Mitglieder regelmässig und transparent über seine Überlegungen und Schritte. Er ist offen für ihre Fragen und Anregungen.

Für die Erneuerung der Stammsiedlung gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

7. Es wird eine grössere Vielfalt des Wohnungsangebots und der Wohnungsgrössen angestrebt. Ein Schwergewicht liegt dabei auf preiswerten Familienwohnungen.
8. Die hohe Qualität der Grün- und Aussenräume bleibt erhalten und wird womöglich noch verbessert; im Interesse der Erhaltung von Freiflächen muss die mögliche Mehr-Ausnutzung des Grundstücks nicht zwingend ausgeschöpft werden.
9. Die Grösse der Siedlung und das Nebeneinander von Alt und Neu erfordern eine städtebaulich verantwortungsvolle Planung im Rahmen von Studienaufträgen.
10. Wir streben eine ansprechende, zeitgemässe Architektur und eine wirtschaftlich nachhaltige Bauweise an.

März 2004



BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF

Künzlistrasse 54

8057 Zürich

Telefon 01 361 88 82

Telefax 01 361 80 73

www.bgbrunnenhof.ch

Impressum

Herausgeber: bbz Baugenossenschaft
Brunnenhof, Zürich/Konzept und Redaktion:
H.C. Daeniker, Uster/Gestaltung: O. Duó,
Wetzikon/Druck: Druckerei Zimmermann, Uster
Auflage: 1'100 Exemplare