

WOKO eröffnet Studentenwohnhäuser in Zürich Affoltern und Seebach

WENN DIE LAGE NEBENSACHE IST



Bilder: Stefan Hartmann

In Zürich fehlen derzeit an die dreitausend Unterkünfte für Studierende. Mit der Eröffnung von zwei neuen Studentenhäusern mit rund 450 Zimmern in Affoltern und Seebach in diesem Frühjahr wird etwas Abhilfe geschaffen. Betrieben und verwaltet werden sie von der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO).

Von Stefan Hartmann

Die Adresse Cäsar-Ritz-Strasse 1-7 ist vielversprechend, steht der Name doch für einen Walliser Hotelpionier, der vor hundert Jahren allenthalben in der Welt Luxushotels gebaut hat. Doch wir stehen hier im Aspholz in Zürich Affoltern, einem Flecken Land in rauer Umgebung, ganz am nördlichen Stadtrand. Auf dem Grundstück steht ein leicht abgewinkelter, schlanker Längsriegel. Die Planer hatten eine

Das neue Studentenwohnhaus Aspholz Süd in Zürich Affoltern bietet 332 Zimmer.

schwierige Aufgabe zu bewältigen: Zur Linken verlaufen die Bahnlinie mit viel Güterverkehr sowie die Kantonsstrasse, zur Rechten die Autobahn A1 mit dem Gubristtunnel. Der Bau steht daher quer zu den Verkehrsachsen. Das schöne Erholungsgebiet der Katzenseen ist andererseits nur wenige Velominuten entfernt.

Der Baugrund gehört der Stadt Zürich und wurde der Bauherrschaft, der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ), im Bau-recht abgegeben. Ursprünglich hatte die Baugenossenschaft Zentralstrasse hier Wohnraum erstellen wollen. Nach dem Architekturwettbewerb, den das Hochbauamt der Stadt Zürich 2007 durchgeführt hatte – Gewinnerin war das Büro Darlington Meier Architekten AG –, zog sich die Genossenschaft aus Kostengründen jedoch zurück. ➔

WOKO-Neubau an der Bahnhalde in Zürich Seebach

MODELL ROHBAUMIETE BEWÄHRT SICH



Den kecken Flachbau mit 103 Zimmern beim Bahnhof Seebach hat die WOKO in Rohbaumiete übernommen.

Mit dem Studentenwohnhaus an der Bahnhalde in Zürich Seebach konnte die WOKO per 1. April 2014 einen weiteren Neubau beziehen. Der dreistöckige Längsbau in intensivem Rot liegt unmittelbar neben den Bahngleisen. Der SBB-Güterverkehr rollt hier bis tief in die Nacht hinein. «Die Lage ist speziell, Studenten arbeiten jedoch oft in der Nacht», meint WOKO-Geschäftsführer Martin Stamm beim Rundgang. Die Schlafzimmer sind darum zur Nordseite ausgerichtet; das Minergie-Haus verfügt über eine Komfortlüftung.

Die Bahnhalde bietet 18 Wohnungen mit insgesamt 103 Zimmern. Es dominieren Einheiten mit vier, sechs und sieben Zimmern. «Diese Grösse hat sich bewährt, da die Bewohner unter sich den besten Grad an Selbstorganisation aufbauen können.» Den brauchen sie nämlich, da sie die allgemeinen Wohnteile selber in Schuss halten müssen. So findet alle sechs Monate ein Generalputz statt. Für die ganze Hausorganisation einschliesslich des Gemeinschaftsraums im Parterre ist ein «Hausverantwortlicher» zuständig, den die WOKO im Haus selber rekrutiert. Freiwerdende Zimmer – sie kosten einschliesslich Nebenkosten zwischen 540 und 740 Franken – werden von den Bewohnenden

im «Casting»-Verfahren besetzt. Nur die Erstvermietung ist von der WOKO bestimmt worden. Die Zimmer weisen 14 bis 17 Quadratmeter Grösse, einen Kasten, ein Regal und einen Tisch mit Stuhl auf. Das Bett bringen die Studenten in der Regel selber mit.

Die WOKO ist im Fall Bahnhalde wiederum eine Partnerschaft mit einer privaten Investorin, der UBV Immobilien AG (Uetikon am See), eingegangen, mit der sie eine zwanzigjährige Rohbaumiete vereinbart hat. Sie verändert sich nur im Rahmen der Teuerung. Der Investor übernahm dabei die Gebäudekosten, während die WOKO den Innenausbau finanzierte. Dieses Modell hat sie bereits vor acht Jahren bei der Liegenschaft am Max-Bill-Platz in Oerlikon (200 Zimmer) mit Wincasa/Credit Suisse angewandt. «Wir sind damit sehr gut gefahren, weil wir den Innenausbau dank dem Jugendwohnkredit der Stadt Zürich um 60 bis 80 Franken pro Zimmer vergünstigen können», sagt Martin Stamm. 2016 will man auch das Projekt Freilager (200 Zimmer) mit der Freilager AG beziehungsweise dem Versicherer AXA so finanzieren. Damit erzielen die privaten Investoren zwar keine Höchstrendite, haben dafür aber ein über lange Zeit hinweg risikoarmes Investment mit regelmässigen Erträgen.



Mix von Wohnformen

Seit Februar 2014 bietet das siebengeschossige Gebäude 332 Studenten ein neues Zuhause. Studierende machen elf Prozent der Stadtzürcher Bevölkerung aus, finden aber in Zürich nur schwer günstigen Wohnraum. Daher kam das Angebot von SSWZ und Betreiberin WOKO zum richtigen Zeitpunkt – die Zimmer waren nach zwei Monaten praktisch vermietet. Die Materialien der vier Eingangsbereiche, Korridore und Treppenhäuser sind modern, nüchtern und zweckmässig; Stein dominiert, die nackten, zeitlosen Betonwände passen. Die Beleuchtungskörper setzen eine kecke Note.

Das Gebäude bietet einen interessanten Mix von Wohnformen. Die Studentenzimmer sind in 41 Wohneinheiten zusammengefasst: Grosswohnungen mit Siebner- bis Neuner-WGs sowie Wohncluster mit 13 und 15 Zimmern sowie fünf Doppelzimmerstudios. Letztere haben ein Hochbett mit Leiter (Alkoven), während alle anderen Studentenzimmer ein normales Bett sowie ein Réduit (begehbarer Schrank) aufweisen. Einige der (Gross-)Wohnungen überraschen mit raffiniert eingesetzten Halbgeschossen im Splitlevel, die sich über zwei Stockwerke erstrecken. Etwas weniger familiär sind die Clusterwohnungen – quasi als «Pensionen» im Taschenformat, gedacht vor allem für Kurzaufenthalter, beispielsweise Austauschstudenten. Dabei hat die WOKO bei der Erstvermietung auf eine gute Mischung der Bewohnenden geachtet.

Selbstorganisation grossgeschrieben

Die allgemeinen Teile wie Küche und Aufenthaltsräume wirken grosszügig, die Zimmer dagegen sind mit ihren fünfzehn Quadratmetern eher spartanisch, aber zweckmässig eingerichtet. Küchen und Loggien sind auf die (lärmige) Westseite ausgerichtet – wobei der Minergie-standard mit Komfortlüftung einen gewissen Schutz bietet; die Schlaf- und Arbeitszimmer gehen zum ruhigeren Innenhof hin. W-LAN ist in allen öffentlichen Räumen installiert; die Zimmer haben einen Gratisanschluss (Leistung 100 Mbps). Mobiliar – Tisch, Bett, Stuhl, Lampe, Küchengeschirr – wird von der WOKO zur Verfügung gestellt. Man darf allerdings auch eigene Möbel mitbringen. Die Dusche teilt man sich mit den Wohnungsgenossinnen und -genossen. Die Altersbeschränkung liegt bei 28 Jahren. ➔

1 Einfach, aber zweckmässig: Fünfzehn Quadratmeter grosses Studentenzimmer.

2 Die WOKO stellt die Grundausrüstung jeder Küche.

3 Geschätzt und von den Studenten rege benutzt: Aufenthaltsraum im Parterre für Anlässe verschiedenster Art.

4 Der raffinierte Splitlevel über zwei Geschosse mit grossem Sitzangebot.

BAUDATEN STUDENTENHAUS ASPHOLZ, ZÜRICH AFFOLTERN

Besitzerin:
Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ)

Betreiberin:
Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)

Architekten:
Darlington Meier Architekten AG, Zürich

Generalplanung:
Caretta + Weidmann Baumanagement AG

Umfang:
332 Zimmer

Baukosten:
39 Mio. CHF insgesamt (SSWZ 25 Mio. CHF, Stadt und Kanton je 7 Mio. CHF)

Zimmermiete:
470–700 CHF inkl. NK
545 CHF/Monat durchschnittlich inkl. NK



Selbstorganisation wird in der WOKO seit je grossgeschrieben: Jede Wohngemeinschaft organisiert sich intern selber, das heisst, sie «castet» Bewerberinnen und Bewerber und wählt die Mitbewohner aus. Ein zentraler Ort ist der grosse Aufenthaltsraum im Erdgeschoss, der sich auch zum Tanzlokal oder zum Vortrags- und Kinosaal umfunktionieren lässt. Betreut wird er von einem «Bar-Team» der Hausbewohner. Der grosse Raum öffnet sich zu einer Terrasse mit Aussenbestuhlung. Ein Angebot, dass die Bewohner bereits dankbar und rege benutzen. Im Haus steht ausserdem ein gut isoliertes Musikzimmer zur Verfügung. Top ist der Neubau auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit: Er verfügt über eine Grundwasser-Wärmepumpe mit drei Speichern zu 4000 Litern; für Spitzenzeiten steht eine kleine Gastherme zur Verfügung. Neben dem Minergie- erfüllt er den Minergie-Eco-Standard. ■

Der Längsriegel mit den fröhlichen Sonnenstoren wirkt durch die geknickte Grundlinie weniger mächtig.

WOKO: FINANZIELL SELBSTTRAGEND

Die 1956 von den Studentenschaften der beiden Zürcher Hochschulen als Wohnbaukommission gegründete Studentische Wohngenossenschaft (WOKO) betreut mit dem Aspholz ihr bisher grösstes Haus. Die WOKO führt insgesamt 2554 Zimmer in 46 teils sehr unterschiedlichen Liegenschaften im Angebot, die über die ganze Stadt Zürich verteilt sind. Finanziell ist die Genossenschaft selbsttragend. Sie erhält weder Subventionen für den Betrieb der Studentenhäuser noch eine Defizitdeckung. Als privatrechtliche Organisation ist sie selbst verantwortlich für ein ausgeglichenes finanzielles Ergebnis. Ihre günstigen Zimmerpreise beruhen auf fairen Konditionen der Hauseigentümer, ferner auf einer effizienten und kostengünstigen Verwaltung sowie auf der Zahlungsmoral und dem Kostenverhalten der studentischen Mieter.

Die Mehrheit der von der WOKO verwalteten Zimmer, rund sechzig Prozent, gehört der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ). Die SSWZ – eine Gründung der ETH Zürich (Bund), der Universität Zürich (Kanton Zürich), der Stadt Zürich und der WOKO zur Schaffung von günstigem Wohnraum für Studierende – entwickelt und hält Immobilien für studentisches Wohnen, während die WOKO auf den Betrieb (Facility Management und Verwaltung) von studentischem Wohnraum fokussiert ist. Die WOKO betreut Häuser nicht nur für die Stiftung SSWZ, sondern auch für die Stadt und den Kanton Zürich, die ETH Zürich und die Universität Zürich, für private Investoren, für Genossenschaften in Zürich und neu auch in Winterthur. Nur eine einzige Liegenschaft befindet sich direkt im Besitz der WOKO.