

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 25 (2012)  
**Heft:** [8]: Sorgfältig verdichtet : wo Kunst auf Architektur trifft

**Artikel:** Gründungsmythos neu erfunden : für Innovation im Wohnungsbau sind derzeit vor allem genossenschaftliche Projekte besorgt. Das hat seine Gründe  
**Autor:** Omoregie, Rebecca  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392226>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 13.05.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# GRÜNDUNGSMYTHOS Für Innovation im Wohnungsbau

## NEU ERFUNDEN

### sind derzeit vor allem genossenschaftliche Projekte besorgt. Das hat seine Gründe.

Text: Rebecca Omoregie

In ihrer Gründungszeit lieferten sie die Antworten auf die Fragen ihrer Epoche: Die Wohnbaugenossenschaften erstellten zu Beginn des 20. Jahrhunderts den dringend benötigten Wohnraum für den unteren Mittelstand – für die Arbeiterfamilien, die im Zuge der Industrialisierung in die Städte gespült wurden und in prekären Verhältnissen hausen mussten. In den neuen Genossenschaftssiedlungen fanden sie bezahlbare, helle und saubere Wohnungen mit einem Fleckchen Grün, wo sie Gemüse anbauen und die Kinder sich an der frischen Luft bewegen konnten. Später, als es in Zürich nach der zweiten Eingemeindung 1934 galt, die neuen Quartiere am Stadtrand zu erschliessen, waren es die Baugenossenschaften, die als wichtige Partner der Stadt auf den Plan traten. Mit ihren Reiheneinfamilienhäuschen und von grosszügigen Grünflächen durchwobenen Siedlungen lieferten sie in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg den Rohstoff für die Umsetzung des Gartenstadtkonzepts.

**DIE WOHNBEDÜRFNISSE NEU DEFINIEREN** Diese Genossenschaftssiedlungen prägen bis heute ganze Stadtquartiere, insbesondere in Zürich und in Biel, wo ein Fünftel des Wohnungsbestands Genossenschaften gehört. Doch gesamtschweizerisch ist ihr Marktanteil in den vergangenen Jahren drastisch gesunken. Das liegt an den derzeit hohen Bodenpreisen. Denn wenn die Baugenossenschaften weiter wachsen wollen, sind sie auf erschwingliches Bauland angewiesen. Um die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand politisch zu legitimieren, müssen sie aber beweisen, dass sie so wie damals auch in Zukunft noch die richtigen Partner für eine nachhaltige Entwicklung der Städte sind.

Dafür taugt der ursprüngliche Gründungsmythos nicht mehr. Nicht nur, weil die Stammsiedlungen mittlerweile am Ende ihres Lebenszyklus angelangt sind. Energie- und bautechnisch und mit dem Prototyp der kleinräumigen 3-Zimmer-Wohnung entsprechen sie nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Schlussfolgerung, die man bei der Stadt Zürich vor bald 15 Jahren daraus zog: Es braucht mehr grosse Wohnungen. Um gezielt wieder mehr Familienhaushalte in der Stadt anzusiedeln, formulierte sie 1998 das ehrgeizige Legislaturziel «10 000 grosse Wohnungen in zehn Jahren». Auch die Baugenossenschaften begannen daraufhin fleissig, in ihren Neubausiedlungen 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen zu bauen. Um dann festzustellen, dass sie für Mittelstandsfamilien zu teuer wurden. Denn die homogene Zielgruppe der Familie existiert so nicht mehr: Die Familienphase ist eine immer kürzere Periode im Lebenszyklus geworden, und die klassische Kleinfamilie ist nicht mehr das Mehrheitsmodell. Die demografische Entwicklung mit neuen Haushaltformen, zunehmender Überalterung und Migration stellt die Wohnungsanbieter vor Herausforderungen. Die Konzepte der Gründerzeit mit ihren vielen uniformen Einheiten sind darauf nicht mehr die richtige Antwort.

**DAS HISTORISCHE ERBE SINNVOLL ERWEITERN** Genau über diese Anpassung der einstigen Konzepte macht man sich derzeit in Biel Gedanken. Die 1925 gegründete Bieler Wohngenossenschaft (Biwog) besitzt am sonnigen Südhang der Stadt ein Stück Stadt- und Architekturgeschichte. 1926/27 erstellte Architekt Eduard Lanz da ein soziales Wohnprojekt, inspiriert von der deutschen Gartenstadtbewegung und der Idee des funktionalen neuen Bauens. Zu diesem wertvollen Erbe trägt die Genossenschaft Sorge. 2010 erneuerte sie das Ensemble aus vier Reiheneinfamilien- und

vier Mehrfamilienhäusern behutsam und schuf mit Estrichausbauten auch vier zeitgemässe, grosszügige Duplexwohnungen. Die Sonnhalde ist eine grüne Oase mit unglaublich viel Freiräumen, verwunschenen Gärten und einer riesigen Wiese mit Obstbäumen, Blumen- und Gemüsebeeten. Nur gerade elf Prozent der Fläche sind überbaut. Das ist und war nicht im Sinne der Stadt Biel, die das Land 1925 im Baurecht an die Genossenschaft abtrat. Der Baurechtsvertrag enthielt gar eine Klausel: Sollte die freie Grünfläche bis 1935 unverbaut bleiben, behielt sich die Stadt vor, sie selbst zu überbauen. In den folgenden Jahrzehnten wurden allerdings weder die Biwog noch die Stadtbehörden aktiv. Doch die Drohung schwebt bis heute wie ein Damoklesschwert über der Genossenschaft, zumal der Baurechtsvertrag in einigen Jahren auslaufen wird.

Die Biwog beschloss, das Heft selbst in die Hand zu nehmen, bevor sie unter Zugzwang gerät. Anstatt einfach zusätzliche Gebäude auf das Areal zu setzen, nahm die Genossenschaft die Erneuerung zum Anlass, sich grundsätzlich Gedanken über künftige Wohnbedürfnisse zu machen: Wie lassen sich trotz der baulichen Verdichtung die Lebensqualität und Handschrift der Gründer bewahren? Wie kann man den Genossenschaftsmitgliedern, denen man ja die lieb gewonnenen Grünflächen wegnimmt, einen neuen Mehrwert bieten? Gemeinsam mit Bauart Architekten erarbeiteten die Verantwortlichen eine Machbarkeitsstudie. Das Architekturbüro sprach mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, mit dem Denkmalschutz und den Stadtbehörden und besichtigte innovative Genossenschaftsprojekte im In- und Ausland. Herausgekommen ist eine Idee, wie das Areal um zunächst zwei durch eine Gemeinschaftsfläche verbundene Bauten ergänzt werden könnte. In weiteren Etappen wären je zwei zusätzliche Punkthäuser am oberen und unteren Rand des Grundstücks denkbar. Die Studie sei noch kein konkretes Projekt, betont die Biwog. Angedacht aber ist vieles, das auch die Gemeinschaftlichkeit neu betonen würde: zum Beispiel Gross-WGs, eine Mediathek, ein Café oder eine Conciërgewohnung und statt Gemüsebeete vertikale Gärten mit rankenden Beerensträuchern. Die Genossenschaftsmitglieder haben dem Erneuerungsprozess im Sommer 2010 grundsätzlich zugestimmt. Derzeit laufen die Verhandlungen mit den Stadtbehörden, die zunächst wenig Verständnis für das aufwändige Verfahren zeigten. Sie boten der Genossenschaft an, für sie einen Architekturwettbewerb zu organisieren. So weit aber ist die Biwog in ihrem Denkprozess noch nicht.

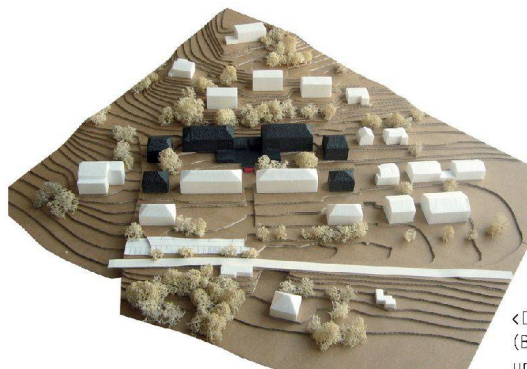
**DIE GENOSSENSCHAFTSIDEES NEU BELEBEN** Nicht immer haben es Baugenossenschaften mit schützenswerten historischen Siedlungen zu tun. Und nicht immer ist eine Sanierung und Erweiterung der beste Weg, um zu einer Verdichtung und einem vielfältigeren Wohnungsmix zu kommen. Als die ersten Baugenossenschaften vor einigen Jahren wagten, das Thema Abbruch und Neubau aufs Tapet beziehungsweise vor die Generalversammlung zu bringen, ging ein Aufschrei durch die Reihen der Mitglieder. Inzwischen sind solche Projekte schon fast an der Tagesordnung. In der Stadt Zürich entstand in den vergangenen Jahren gar die Mehrzahl der Neubauwohnungen in Ersatzneubauten. Auch viele kleinere Baugenossenschaften mit wenig Bauerfahrung wagten sich so an Neubauten. Etwa die Baugenossenschaft Graphika: An der Stelle von vier Altbauten aus den Fünfzigerjahren erstellte sie in Zürich-Altstetten 2007 bis 2010 vier neue Gebäude, entworfen von Hauenstein La Roche Schedler (hls) Architekten. Obwohl die sehr schmale Parzelle nicht viel Spielraum zur Verdichtung bot, fassen die Baukörper dank einer geschickten geknickten Anordnung mehr und vor »





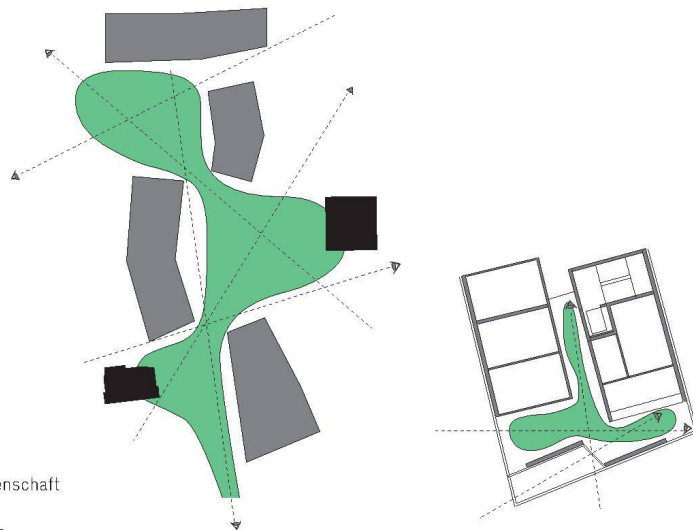
^Yeshe Adotsang (12): «Die Farben sind toll, von mir aus dürfte aber alles noch viel bunter sein. Mein Zimmer ist grösser als am alten Ort, das ist schön. Nun ist mein älterer Bruder quasi ausgezogen, er wohnt auf dem gleichen Stock in einem dieser Einzelzimmer. Doch zum Essen kommt er immer heim zu uns.»





◀ Die Bieler Wohngenossenschaft (Biwog) will sorgfältig und in Etappen verdichten.

✓ Baugenossenschaft Graphika, Zürich: Die vier neuen Baukörper formen zusammen mit den bestehenden Bauten einen fließenden Aussenraum. Die Grundrisse nehmen das Thema des fließenden Raumes auf.



➤ Genossenschaft «Mehr als Wohnen»: Der Zusammenschluss von mehr als fünfzig Bauträgern realisiert in Zürich-Leutschenbach ein Quartier mit eigenem Stadtplatz.



^ 500 Wohnungen und Gewerberäume nach 2000-Watt-Vorgaben entstehen derzeit in Leutschenbach.



^ Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) baut in Winterthur ihr erstes Mehrgenerationenhaus.



» allem sehr viel grosszügigere Wohnungen als zuvor. Dadurch gewann die Genossenschaft automatisch eine neue, jüngere Mieterschicht hinzu. Für Nachwuchs ist also gesorgt. Aber während in den Altbauten vielerorts noch Menschen wohnen, die die Pionierzeiten miterlebt haben, wissen die Neumieter meist wenig vom genossenschaftlichen Gedankengut. Wie lassen sie sich für die Genossenschaftsidee begeistern? Der Graphika war es schon im Planungsprozess ein Anliegen, das Zusammenleben in der Neubausiedlung von Anfang an zu fördern. Sehr früh lud sie die Neumieterinnen und Neumieter zu einem Informationsabend ein, bei dem sie die Ideen der Genossenschaft vorstellte und ein sogenanntes «Gnossi-Team» aus Mietervertretern bildete. Dieser Gruppe verlieh der Vorstand sehr viele Kompetenzen und Verantwortung, und die Neuzuzüger wurden rasch aktiv: Sie durften bei der Gestaltung des neuen Gemeinschaftslokals und der zwei Innenhöfe mitreden und entwarfen ein Jahresprogramm mit gemeinschaftlichen Anlässen, ein eigenes Logo und eine Website, auf der sie über ihre Aktivitäten informieren. Für dieses gut durchdachte Partizipationsmodell wurde die Graphika 2012 mit dem Genossenschaftspreis des Zürcher Verbands für Wohnungswesen ausgezeichnet.

**DER DEMOGRAFISCHEN ENTWICKLUNG BEGEGNEN** Eine starke Einbindung der Mitglieder gehört für die Winterthurer Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) seit jeher zum Konzept. Bereits Anfang der Neunzigerjahre erprobte die Genossenschaft mit der Überbauung Sagi Hegi in Oberwinterthur ein innovatives Siedlungsmodell mit sehr vielfältigen gemeinschaftlichen Einrichtungen und verschiedenen Wohnungstypen, die sich mehrheitlich an Familien richten. Als Antwort auf die demografische Entwicklung experimentieren die jüngeren Projekte der Gesewo mit gemeinschaftlichen Wohnformen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte, so zum Beispiel die «Hausgemeinschaft 50plus» in Winterthur Seen oder der «Hirschen» in Diessenhofen.

Damit trifft die Genossenschaft den Nerv der Zeit: Wohnangebote fürs Alter boomen. Mit der Fokussierung auf eine einzige Zielgruppe allerdings löst sie das Nachhaltigkeitsproblem nicht. Mit ihrem jüngsten Projekt will die Gesewo deshalb noch einen Schritt weitergehen. Sie plant ein in der Schweiz bisher einzigartiges Mehrgenerationenhaus. Auf dem Gelände einer ehemaligen Giesserei in Oberwinterthur soll eine visionäre Siedlung mit 160 Wohnungen und Gewerberäumen entstehen. Das Raumangebot wird mit 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen sowie Grosswohnungen mit 7 bis 12 Zimmern, Pflege- und Behindertenwohnungen, Ateliers und Gästezimmern allen Lebensphasen gerecht. Die Gesewo möchte das gesamte Altersspektrum in der Siedlung vertreten sehen – am liebsten gemäss der demografischen Bevölkerungsstruktur in der Schweiz. So soll ein generationenübergreifendes Netzwerk entstehen, in dem jede und jeder seine Ressourcen einbringt. Die zwei fünfstöckigen Holzbauten von Galli & Rudolf Architekten sind derzeit im Bau und sollen Anfang 2013 bezogen werden.

**IN ZUSAMMENHÄNGEN DENKEN** Für den Urbanisten und Architekten Andreas Hofer sind solche Beispiele gute Möglichkeiten, mit neuen Wohnmodellen zu experimentieren. Persönlich gehen sie ihm aber zu wenig weit: «Mit einzelnen Projekten wird es keine vernünftigen Quartiere geben.» Für die postindustrielle Gesellschaft, ist er überzeugt, seien die in der Moderne entwickelten Siedlungsmuster nicht mehr tragbar. Es braucht also neue Konzepte auf Quartierebene – eine Herausforderung, die einzelne kleinere Genossenschaften kaum bewältigen können. Die Zürcher Baugenossenschaften haben deshalb schon länger begonnen, sich zusammenzutun. Die Schwamendinger Genossenschaften etwa kämpfen in der IG «Pro Zürich 12» gemeinsam für die Einhausung der Autobahn, gegen Fluglärm und für eine nachhaltige Quartierentwicklung. Und bauwillige gemeinnützige Bauträger aus dem ganzen Kanton haben sich zur Interessengemeinschaft «Neues Wohnen Zürich» zusammengeschlossen. Die IG sucht und evaluiert gezielt Bauland für Grossprojekte und vermittelt Kooperationen von Baugenossenschaften. So fädelt Neues Wohnen Zürich etwa den Kauf einer 30 000 Quadratmeter grossen Parzelle in Zürich-Affoltern ein,

auf dem die Baugenossenschaft Hagenbrünneli und die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) gemeinsam 340 Wohnungen erstellten, die Siedlung Klee der Architekten von Knapkiewicz & Fickert. Jüngster Streich: Für das Zürcher Entwicklungsgebiet Zürich-Manegg, wo ein nachhaltiges neues Stadtquartier entstehen soll, vermittelte die IG vier gemeinnützige Bauträger: die GBMZ, BG Hofgarten, Wogeno, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien. Sie werden insgesamt 250 Wohnungen stellen, rund ein Drittel des geplanten Wohnraums.

Der Vorteil solcher Kooperationen: Sie erlauben es, auch schwierige Areale und innovative Modelle zu entwickeln, die die Möglichkeiten eines einzelnen Bauträgers übersteigen würden. Nicht nur wegen ihrer Dimension sind solche Prozesse aber sehr komplex: «Man greift in die Quartierentwicklung ein, hat mit unzähligen Ansprechgruppen zu tun und trägt eine hohe sozialpolitische Verantwortung.» Andreas Hofer weiss, wovon er spricht. Er ist Projektleiter des derzeit grössten und innovativsten Schweizer Genossenschaftsprojekts: Über fünfzig gemeinnützige Bauträger haben sich zur Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» zusammengeschlossen und planen in einem Entwicklungsgebiet in Zürich Nord ein zukunftsweisendes Quartier mit gegen 500 Wohnungen und Gewerberaum. Es soll die Ideen der 2000-Watt-Gesellschaft erproben, experimentelle Wohnformen ermöglichen und auch sonst in jeder Hinsicht neue Standards setzen. Zum Beispiel mit einem ungewohnten Verfahren: Im Architekturwettbewerb haben sich vier Teams qualifiziert, die nach dem siegreichen städtebaulichen Konzept der Arbeitsgemeinschaft FuturaFrosch/Duplex Architekten je zwei bis drei Gebäude entwickeln. So soll die Heterogenität und Komplexität eines Stadtquartiers abgebildet werden. Die Vielfältigkeit drückt sich auch in ganz unterschiedlichen Wohnungs- und Grundrisstypen aus.

Interessanterweise experimentieren in Zürich derzeit gleich mehrere genossenschaftliche Projekte mit einer Grundrisstypologie, die vielleicht die Antwort auf die gesellschaftlichen Veränderungen ist: In sogenannten Clustern werden mehrere Kleinstwohnungen mit eigenem Minibad und Kochgelegenheit zu Grosswohnungen mit gemeinsamen Erschliessungs- und Wohnflächen zusammengefasst. «Mit diesen Clusterwohnungen», so Andreas Hofer, «suchen wir so etwas wie die Gründerzeitwohnung des 21. Jahrhunderts. Nämlich Wohnungen, die mit ihrer Grosszügigkeit, Robustheit, Flexibilität und Mehrfachinterpretierbarkeit kommenden Ansprüchen gerecht werden.» Sechs solche Wohnungen wurden in Zürich-Höngg in der Siedlung KraftWerk2 der Genossenschaft KraftWerk1 soeben bezogen – nun wird man sehen, wie sich dieser Typ im Wohnalltag bewährt.

**DIE ZUKUNFT MITGESTALTEN** Die Beispiele zeigen, dass die Baugenossenschaften bereit sind, mit Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen den Bestand preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen und an der Weiterentwicklung der Städte mitzuarbeiten. Dafür sind sie allerdings auf die Unterstützung der Behörden angewiesen. In Zürich ist man dazu künftig fast gezwungen: Ende vergangenen Jahres verpflichtete das Zürcher Stimmvolk die Stadt, dafür zu sorgen, dass längerfristig ein Drittel des Wohnungsbestands von Zürich gemeinnützigen Bauträgern gehört. Auch den Kanton wollen die Baugenossenschaften stärker in die Pflicht nehmen: Sie verlangen, dass dieser Planungs- und Baugesetze dahingehend ändert, dass die Gemeinden Gebiete für gemeinnützigen Wohnungsbau ausschleichen können. Mit einer weiteren Initiative fordern sie die Schaffung eines vierzig Millionen Franken schweren Wohnraumfonds, der den Gemeinnützigen mit zinsgünstigen Darlehen bei der Landbeschaffung hilft. Damit und mit den innovativen Ansätzen, die derzeit entwickelt werden, spielen die Baugenossenschaften vielleicht auch künftig die prägende Rolle in der Stadtentwicklung, die sie in der Gründerzeit wahrnahmen.

