

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 11: Neubau  
  
**Artikel:** Mit Unterstützung der Gemeinde entstanden in Baar (ZG) fünfzig Genossenschaftswohnungen : Schlafstadt : nein, danke  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-349023>

### **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:** 05.05.2025

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

Mit Unterstützung der Gemeinde entstanden in Baar (ZG) fünfzig Genossenschaftswohnungen

# SCHLAFSTADT – NEIN, DANKE



Bilder: Regine Giescke

Günstige Neubauwohnungen sind im zugerischen Baar Mangelware. Deshalb spannte die Gemeinde mit drei Baugenossenschaften zusammen, um die Neubausiedlung Schürmatt zu verwirklichen. Sie bietet fünfzig grössteils subventionierte Wohnungen – ein Musterprojekt für die Kooperation Gemeinde - Genossenschaften.

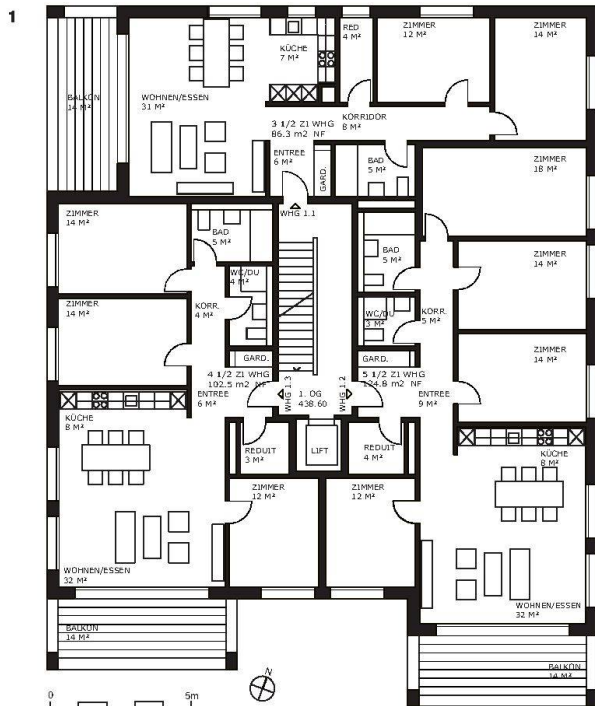
Von Daniel Krucker

**I**m kantonalen Steuerwettbewerb spielt Zug ganz vorne mit. Immer mehr Unternehmen verlegen ihren Sitz in den Innerschweizer Kanton und schaffen dort gutbezahlte Arbeitsplätze. Diese Entwicklung hat den Druck auf den Wohnungsmarkt derart verstärkt, dass Normalverdienende mehr und mehr in andere Gemeinden und Regionen ausweichen müssen. Nicht nur die Stadt Zug (vgl. Seite 23), sondern auch die Nachbargemeinde Baar setzt deshalb auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. «In unserer Immobilienstrategie haben wir festge-

**Vier versetzt angeordnete Punktbauten bilden die Siedlung Schürmatt.**

legt, dass wir preisgünstigen Wohnraum ermöglichen und fördern wollen», hält Gemeindepräsident Andreas Hotz fest.

2007 erwarb die Gemeinde Baar deshalb ein bis dahin landwirtschaftlich genutztes Grundstück von 8000 Quadratmetern, um es im Bau-recht an Genossenschaften abzutreten. Nach dem Landkauf luden die Behörden zu einem Architekturwettbewerb und übertrugen die weitere Entwicklung des Projekts Schürmatt den drei ältesten Baarer Baugenossenschaften, der Wohnbaugenossenschaft Baarburg, der Wohnbaugenossenschaft Familie und der Liberalen Baugenossenschaft Baar. Dabei legte die Gemeinde via Baurechtsvertrag fest, dass die fünfzig Wohnungen nach den Richtlinien der kantonalen Wohnraumförderung zu erstellen seien, so dass die Mietzinse direkt subventioniert werden können. Dies bedeutete beispielsweise, dass die Baukosten für eine



**1 Grundriss 1. Obergeschoss:** Alle Wohnungen verfügen über ein Réduit und Einbauschränke.

**2 Subventionierter Wohnungsbau mit hohem Standard:** Für die meisten Wohnungen wurde Keramik als Bodenbelag gewählt.

**3 Zwei Nasszellen gibt es in den 4 1/2- und 5 1/2-Zimmer-Wohnungen.**

**4 Kunst am Bau: Das Motiv der Vögel findet sich auch bei den Hauseingängen.**

Fünfeinhalbzimmerwohnung maximal 680 000 Franken betragen durften.

### Bauträger setzen auf Profihilfe

Ein Projekt, drei Bauherren – sind hier Konflikte vorprogrammiert? Paul Hutter, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Baarburg, räumt ein, dass es Meinungsunterschiede gegeben habe. Diese seien jedoch meist mit Kompromissen oder in Abstimmungen zugunsten der Mehrheit gelöst worden. Wichtig sei gewesen, dass man sich gut organisiert und einen Bauherrenvertreter mit ins Boot geholt habe. Die Wahl fiel auf den Zuger Architekten Andreas Brunschweiler, weil dieser bereits andere Projekte in gleicher Funktion erfolgreich begleitet hatte. Er selber beschreibt seine Aufgabe im Rückblick als «neutraler Projektkoordinator mit dem Blick fürs Ganze».

Das ortsansässige Büro Archetage Architekten, das als Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangen war, entwarf vier punktförmige, fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Das Konsortium der Bauträger entschied schon früh, für die Ausführung mit der Alfred Müller AG als Totalunternehmerin zusammenzuarbeiten. Dies aus zwei Gründen: Einerseits war in den Genossenschaftsvorständen nicht genügend Fachkompetenz für ein derart anspruchsvolles Projekt vorhanden, andererseits minimierten die Genossenschaften dadurch



das finanzielle Risiko. Als Scharnier zwischen dem Bauherrenvertreter und der Totalunternehmerin fungierte die Baukommission, in der alle drei Baugenossenschaften mit gleichwertiger Stimme mitredeten.

### Schaltzimmer schaffen Flexibilität

Kurt Schmid, Mitinhaber von Archetage, leitete das Projekt auf Architektenseite. Er erinnert sich, dass zu Beginn viel Entwurfsarbeit geleistet werden musste, weil die drei Genossenschaften den Wohnungsmix unterschiedlich beurteilten. Gelöst wurde die Aufgabe mit der Einflechtung von sogenannten Schaltzimmern. Falls sich das Marktumfeld ändern sollte, lässt sich dank dieser Massnahme eine Vierzimmerwohnung mit relativ wenig Aufwand in eine Fünfeinhalbzimmerwohnung umwandeln. Oder umgekehrt wird aus einer Vierzimmer- eine Dreizeimmerwohnung.

Dem Besucher fallen als erstes die auffällig gestalteten Hauseingänge auf. Sie zeigen Sujets von übergrossen Vögeln. Die Motive finden sich auch in der Einstellhalle (66 Parkplätze) und an den Zugängen zu den jeweiligen Häusern wieder und wirken so als Wegweiser. Die Idee dazu stammt vom jungen Kunststudenten Matthias Grob, der in der Region mit ähnlichen Projekten bereits auf sich aufmerksam machen konnte. Ermöglicht haben dieses Kunstprojekt das Architekturbüro und die Totalunternehmerin, die es den Genossenschaften zum Geschenk machten.

### Wichtiges Zeichen für Region

Die hellen und hauptsächlich mit erdfarbenen Materialien ausgestatteten Wohnungen werden im Winterhalbjahr mit einer Fussbodenheizung erwärmt. Die zentrale Pellet-Anlage sorgt dabei für einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie. Gleichwohl ist die Siedlung nicht mit dem Minergielabel ausgezeichnet, weil aus Kostengründen auf die Komfortlüftung verzichtet wurde. Dadurch und dank weiteren kostensenkenden Massnahmen sowie den moderaten Raumgrössen sind in diesem Sommer fünf-

## BAURECHT – EIN GEBEN UND NEHMEN

Die Baurechtskonditionen geben immer wieder zu reden, bestimmen sie doch mit, wie teuer die Genossenschaftswohnungen letztlich sind. Beim Projekt Schürmatt in Baar ist der Landwert mit 500 Franken pro Quadratmeter tief eingesetzt. Ausserdem beginnt die Zinspflicht erst zwei Jahre nach Bezug der Wohnungen. Bis 2020 bezahlen die Genossenschaften einen Vorzugszins (ein Prozent weniger als der Referenzzinssatz des Bundes). Zudem wurde ein Zinsdach von fünf Prozent festgelegt. Im Gegenzug mussten die Genossenschaften die Wohnungen nach den Vorgaben des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes erstellen.



zig erschwingliche Wohnungen an zentralere Lage im Ort bezugsbereit geworden. Rund drei Viertel der Einheiten sind subventioniert. Wer in den Genuss einer Mietzinsverbilligung kommen will, darf nicht mehr als 60 000 Franken steuerbares Einkommen und 144 000 Franken Vermögen aufweisen.

Das Projekt setzt für die Region ein wichtiges Zeichen, haben doch längst nicht alle Gemeinden im Kanton erkannt, dass sie den Bewohnermix über die Baurechtsvergabe an gemeinnützige Bauträger beeinflussen können. Dank dem Zusammenspannen mit lokalen Baugenossenschaften ist Wohnraum für Menschen entstanden, die teilweise im Ort aufgewachsen sind und mit ihrer starken lokalen Verankerung dafür sorgen, dass die rasch wachsenden Dörfer und Kleinstädte nicht zu Schlafstädten veröden. Den einmal eingeschlagenen Weg geht Baar denn auch weiter: Bereits hat die Gemeinde ein weiteres Grundstück an eine Baugenossenschaft und eine Stiftung abgegeben, wo in rund drei Jahren 42 günstige Wohnungen bezugsbereit werden. ■

## BAUDATEN

### Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Baarburg, Baar  
Wohnbaugenossenschaft Familie, Baar  
Libérale Baugenossenschaft, Baar

### Bauherrenvertreter:

Andreas Brunnenschweiler, Zug

### Architektur:

Archetage Architekten, Baar

### Totalunternehmer:

Alfred Müller AG, Baar

### Unternehmen (Auswahl):

Ineichen AG (Baumeisterarbeiten)  
Fischer KF Küchenbau AG (Kücheneinrichtungen)  
Kone (Schweiz) AG (Liftanlagen)  
Ernst Schweizer AG (Metallbau)

Nyffenegger AG (Lamellenstoren)  
Lunor G. Kull AG (Sanitärapparate)

### Umfang:

50 Wohnungen, Gemeinschaftsraum,  
Gästezimmer, 66 Einstellplätze, 2 Bastelräume

### Baukosten (BKP 1-5):

22,7 Mio. CHF  
4358 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (92 m<sup>2</sup>):  
freitragend: 1737 CHF plus 190 CHF NK  
subventioniert: 1403 CHF plus 190 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (110 m<sup>2</sup>):  
freitragend: 2100 CHF plus 240 CHF NK  
subventioniert: 1693 CHF plus 240 CHF NK

# primobau

beraten\_planen\_bauleiten

## Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

### Baugenossenschaft ABZ

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

### ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhard Zürich, 89 Wohnungen

### Baugenossenschaft GEWOBA

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glattsteigweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

### Baugenossenschaft Halde Zürich

17 Projekte zwischen 1981 und 2010  
rund 600 Wohnungen umfassend  
Neubau Siedlungslokal

### Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

### Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

### BAHOGE, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser, 70 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

### Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Spearstrasse 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

### Baugenossenschaft Halberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 Wohnungen

### Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Neubau in der Wässerli, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14, Bauetappe (Durchführung 2002–2004)  
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

### Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

### Baugenossenschaft Heimelig

Siedlung Frohlp in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

## Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

### PRIMOBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80