

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 1-2: Neubau

Artikel: Moderne Holzheimat
Autor: Omoregie, Rebecca
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658313>

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: 06.05.2025

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

Genossenschaft Heimet stellt in Adliswil (ZH) Ersatzneubausiedlung fertig

MODERNE HOLZHEIMAT

Leicht fiel es der kleinen Adliswiler Genossenschaft Heimet nicht, sich für einen Ersatz ihrer Siedlung mit 33 Wohnungen zu entscheiden. Nicht nur, weil dadurch buchstäblich ein Stück Heimat verloren ging. Sondern auch weil die Genossenschaft keinerlei Erfahrung mit anspruchsvollen Bauprojekten hatte. Doch sie sagte sich: wenn schon, denn schon – und setzte auf innovative Bautechnik und herausragende Architektur.

Von Rebecca Omoregie

Er ist nicht zu übersehen, der markante Längsbau am Eingang von Adliswil. Solch kühne Architektur würde man in diesem von unscheinbaren kleinen Wohnblöcken und Einfamilienhäusern geprägten Quartier nicht erwarten. Der 80 Meter lange Neubau der Wohn-genossenschaft Heimet fällt nicht nur seines Volumens wegen, sondern auch wegen der dunkelroten Holzfassade auf. Sichtlich stolz führt Genossenschaftspräsident Hansruedi Schneider durch die Überbauung. Zu Recht, schliesslich war das anspruchsvolle 17-Millionen-Projekt für die kleine Adliswiler Genossenschaft eine wahre Herkulesaufgabe.

2000 Watt für 2000 Franken

Bis vor kurzen standen hier an der Tiefackerstrasse vier kleine Mehrfamilienhäuser, die wenige Jahre nach der Gründung der Genossenschaft im Jahr 1945 erstellt worden waren. Sie wiesen die bekannten Probleme der Nachkriegsbauten auf: kleinräumige Grundrisse, winzige Nasszellen und Küchen, veraltete Haustechnik. Nicht, dass sich die günstigen Wohnungen nicht mehr hätten vermieten las-

sen. «Aber nicht mehr an diejenigen Mieter, die man sich gewünscht hätte», formuliert es Hansruedi Schneider vorsichtig. 2011 überschlug der Vorstand, was eine umfassende Sanierung mit Wohnungsvergrößerungen kosten würde. Er kam auf mindestens zehn bis zwölf Millionen Franken – annähernd so viel, wie man für einen Neubau veranschlagte. «Es gab nur eins: Ersatzneubau», resümiert der Präsident. So naheliegend dieser Entscheidung war, so mutig war er auch. Schliesslich verloren die langjährigen Mieterinnen und Mieter dadurch ihre Heimat. Ausserdem hatte die Genossenschaft keine Erfahrung mit grösseren Bauprojekten. Seit den Siebzigerjahren hatte sie nicht mehr gebaut, saniert auch nur punktuell.

Für den Vorstand war sofort klar, dass er sich für ein solches Projekt Profis suchen musste. Mit Hansruedi Schneider als Präsidenten hatte sich die Genossenschaft bereits im Vorfeld einen Immobilienfachmann ins Boot geholt. Dieser engagierte Ruedi Huber, einen ihm bekannten Architekten, als Bauherrenvertreter. Mit der Organisation eines Studienauftrags und der Bauleitung beauftragte er das Büro Schel-

berg & Schnoz. Wenn sie schon neu baute, dann wollte die Genossenschaft die Gelegenheit nutzen, grosszügigere und zeitgemässe Grundrisse sowie einen vielfältigen Wohnungsmix zu planen; dafür nahm sie in Kauf, etwas weniger Wohnungen anbieten zu können. Ausserdem sollte der Neubau natürlich nachhaltiger sein als die Altbauten und sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren. Dennoch mussten die Mietzinse erschwinglich bleiben. Auch hier setzte sich die Genossenschaft eine Limite von 2000: Mehr sollte eine Viereinhalbzimmerwohnung nicht kosten.

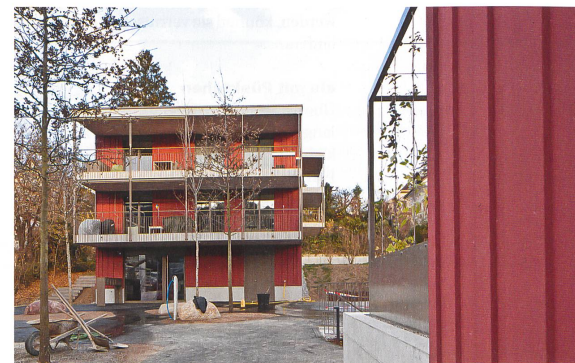
Raffinierte Bauweise
Im Wettbewerb setzte sich ein Architekturbüro durch, das sich mit 2000-Watt-Bauten bereits einen Namen gemacht hat: Das Büro Dachtler Partner zeichnet unter anderem für die Pioniersiedlung Sihlbogen der Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich Leimbach verantwortlich. Von diesen Erfahrungen konnten die Architekten profitieren. Sie schlugen auch hier eine innovative Bauweise mit vorgefertigten Holzbau-

Nur die Untergeschosse und Treppenhäuser sind betoniert; die Decken bestehen aus ausbetonierten Holzrippenelementen, die Aussenwände aus Holzbohlen, die gedämmt und mit einer hinterlüfteten Holzschalung verkleidet sind. Der Einsatz von standardisierten Elementen beschleunigte einerseits den Baufortschritt,

▼ Ein Punktbau ergänzt den an der Strasse gelegenen Langbau.



Bilder aussen: Susanne Völlm



WOHNEN 1/2 JANUAR-FEBRUAR 2016



- 1 Beim Innenausbau wurde nicht gespart, wie die Kunstharzküchen zeigen.
- 2 Zimmer mit Eichenparkett und Blick auf den zweiten Bau.
- 3 Die Bäder sind in Anthrazit und Blau gehalten.

Bilder innen: Daniel Sutter



erforderte aber andererseits auch eine gute Koordination. «Auf der einen Seite kamen die Zimmerleute mit den Holzelementen, auf der anderen Seite waren die Baumeister am Ausbetonieren», erinnert sich Architekt Urs Schwab. Ausserdem verlangte die Ausführung sehr viel Sorgfalt: «Wenn die Elemente zu wenig gestützt werden, können sie verrutschen und der Beton läuft raus.»

«i» mit Pünktchen

Überzeugend am Siegerprojekt war auch der lange Baukörper. Alle anderen Büros hatten kleinere Einzelbauten präsentiert. Dachtler Partner schlugen einen langgestreckten, in der Tiefe gestaffelten Bau vor. Möglich wurde dies dank einem Bauzonen-Kniff: Obwohl das Gebäude in einer viergeschossigen Bauzone liegt, beschränkten sich die Architekten auf drei Stockwerke. So passt sich der Neubau den umliegenden Gebäuden an und muss geringere Grenzabstände einhalten. Der Rest des Grundstücks befindet sich in einer dreigeschossigen

Zone. Hier setzten die Architekten einen einzelnen Punktbau hinzu, quasi als Pünktchen auf dem i. Dadurch und dank der gestaffelten Form integriert sich die Überbauung gut in die kleinteilige Umgebung. Damit der Längsbau die Siedlung nicht vom Quartier abriegelt, ist er an zwei Orten mit einem Durchgang versehen.

Auf der ruhigen Rückseite des langen Gebäudes ist nun Platz für einen zusammenhängenden Aussenraum. Hier sind private Sitzplätze für die Parterrewohnungen, aber auch ein Spazierweg, eine Spielwiese, ein Kleinkinderspielfeld, ein Ballspielplatz und eine Sonnenterrasse untergebracht. Der kompakte Baukörper half ausserdem, die hochgesteckten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Eine 2000-Watt-Siedlung ist die neue Überbauung dennoch nicht geworden. Denn an dieser Lage an der Grenze zwischen Zürich und Adliswil war ein autoarmes Mobilitätskonzept nicht möglich. Unter dem Längsbau errichtete die Genossenschaft deshalb eine Einstellhalle mit 27 Parkplätzen.

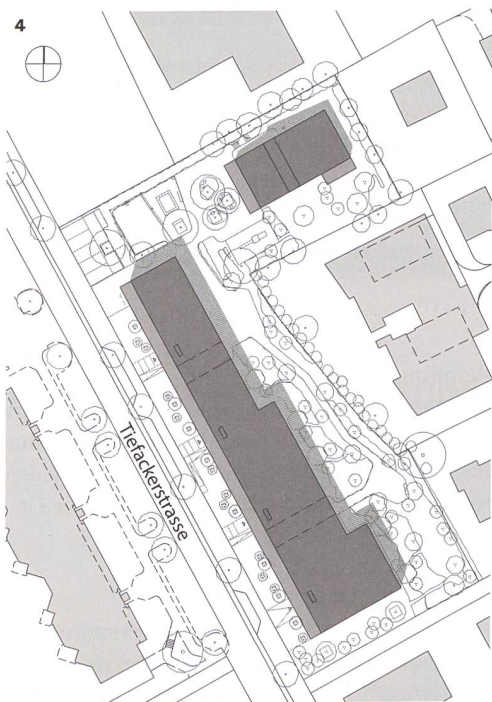
Bautechnisch aber ist die Siedlung durchaus 2000-Watt-tauglich. Dazu tragen die ressourcenschonende Bauweise, eine gute Wärmedämmung und eine Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung bei. So erreicht der kleinere Bau den Minergie-, der grössere gar den Minergie-P-Standard. Zu diskutieren gab die Lüftung: Anstelle einer Komfortlüftung entschieden sich die Architekten für Einzelraumlüfter, die nicht ständig laufen, sondern dank einem CO₂-Fühler nur dann, wenn es nötig ist.

Nicht am falschen Ort sparen

Ganz billig war dies alles natürlich nicht. «Wir hätten auch einfach Backsteine und Betondecken verwenden können», erklärt Marco Kessler von Dachtler Partner. Hansruedi Schneider winkt ab. «Das wollten wir nicht, das wäre schade gewesen.» Überhaupt mischte sich die Genossenschaft in die architektonischen Details

wenig ein. «Die Architekten haben ein sehr gutes Konzept erarbeitet, daran wollten wir nicht herumflicken.» Etwas an den Kosten schrauben mussten sie dann doch. Dabei hätten sie vor allem die Abläufe und die Konstruktion optimiert, betont Marco Kessler. Nur die Holzroste in den zwanzig Quadratmeter grossen Loggien und die Hälfte der Sonnenmarkisen fielen der Kostenschere zum Opfer.

Sonst sparte die Genossenschaft nicht beim Innenausbau. Hochglanz-Kunstharzküchen in Naturtönen, Eichenparkettboden sowie anthrazitfarbene Bodenplatten und blaue Mosaikfliesen in den Bädern geben den Wohnungen einen edlen Anstrich. Eine der Wohnungen ist gar richtig luxuriös. «Das ist die einzige, die etwas ausschert», sagt der Präsident fast entschuldigend, als wir mit dem Lift in die Attikawohnung hochfahren. Der Blick öffnet sich auf eine Terrasse, die mit sechzig Quadratmetern



4 Ein in der Tiefe gestaffelter Längsbau und ein Punktbau bilden die neue Siedlung.

5 Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet.

BAUDATEN

Bauträgerin:

Wohngenossenschaft Heimet Adliswil, Adliswil

Architektur:

Dachtler Partner AG Architekten, Zürich

Bauleitung:

S&S Schellenberg & Schnoz AG, Zürich

Bauherrenvertretung:

Ruedi Huber Architekturbüro, Oberrieden

Weitere Planer (Auswahl):

asp Landschaftsarchitekten AG, Zürich (Aussenraum)

sjb Kempter Fitze AG, Frauenfeld (Holzbauingenieur)

dsp Dobler, Schällibaum & Partner AG (Bauingenieur)

PZM Polke, Ziege, von Moos AG (HLKK-Ingenieur)

Unternehmer (Auswahl):

Brönnimann Hoch & Tiefbau AG (Baumeister)

Steko Holz-Bausysteme AG (Holzbau)

Gipser- und Malergenossenschaft (Gipserarbeiten)

Sada AG (Sanitäre Installationen, Bedachungen)

Pelair AG (Heizung, Lüftung)

AFG Küchen AG (Kücheneinrichtungen)

Fensterfabrik Albisrieden AG (Fenster, Lüfter)

AS Aufzüge AG (Aufzüge)

Vettiger AG (Metallbauarbeiten)

Reibenschuh AG (Bodenbeläge Holz)

Ruckstuhl Elektrotech AG (Elektroinstallationen)

RWD Schlatter AG (Holztüren)

Umfang:

26 Wohnungen (5 × 2 ½ Zimmer, 9 × 3 ½, 10 × 4 ½, 2 × 5 ½), Autoeinstellhalle mit 27 Plätzen

Baukosten (BKP 1–5):

ca. 16,9 Mio. CHF

Mietzinse:

2 ½-Zimmer-Wohnung (53,3–63,1 m²):

1705 bis 1810 CHF plus 90 CHF NK

3 ½-Zimmer-Wohnung (71,2–92,8 m²):

1820 bis 2220 CHF plus 100 – 130 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (100,8–114,6 m²):

2135 bis 2435 CHF plus 150 CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung (123,3 m²):

2580 CHF plus 170 CHF NK



- 1 Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Balkon oder Gartensitzplatz.
- 2 Blick vom ruhigen Hof auf die Rückseite des langen Gebäudes.
- 3 Der zusammenhängende Aussenraum umfasst neben privaten Sitzplätzen einen Spazierweg, Raum für Spiel und Sport sowie eine Sonnenterrasse.

fast so gross ist wie die ganze Dreizimmerwohnung. Das habe baurechtliche Gründe, erklärt Marco Kessler. «Durch die Hanglage ergab sich im obersten Geschoss diese Rückstufung.»

Lösung für alle bisherigen Mieter

Zunächst, erzählt Bewohnerin und Vorstandsmitglied Maja Zuberbühler, habe sie sich kaum getraut, diese schöne Wohnung zu nehmen. In den drei Jahren vor dem Abbruch war sie als Vermietungsverantwortliche mit vielen persönlichen Schicksalen konfrontiert. Viele der älteren Mieterinnen und Mieter wohnten seit mehr als fünfzig Jahren im Tiefacker, manche Familie war sehr auf eine günstige Wohnung angewiesen. Auch wenn der Vorstand den Ersatz der Siedlung in eigener Kompetenz beschliessen konnte, war es ihm ein Anliegen, für alle Betroffenen eine gute Lösung zu finden.

Letztlich fand sich für alle 33 bisherigen Mietparteien ein neues Zuhause. Dreizehn Mietern konnte die Genossenschaft eine Ersatzwohnung in der Heimat oder in einer anderen Genossenschaft in Adliswil oder Langnau anbieten. Andere fanden dank ihrer Unterstützung eine Wohnung ausserhalb. Wo nötig, griff die Genossenschaft den betroffenen Mietern beim Umzug auch finanziell unter die Arme. Manchen älteren Menschen, erzählt Maja Zuberbühler, habe sie gar persönlich geholfen, die

Wohnung zu räumen. Zum Beispiel einem älteren Herrn, der am liebsten bis zu seinem Tod im Tiefacker geblieben wäre. «Doch wenn ich ihn heute im Altersheim besuche, erwähnt er jedes Mal, was die Heimat für eine menschliche Genossenschaft sei!»

Eine neue Heimat gefunden

In den Neubau ist keiner der früheren Bewohner gezügelt. Für die meisten waren die neuen Wohnungen wohl zu teuer. Mit 2135 Franken hat die Genossenschaft die avisierte Marke knapp verfehlt. Interessierte Mieterinnen und Mieter hat sie dennoch problemlos gefunden – darunter auch wieder viele Familien: Bereits leben nun zwanzig Kinder in den 26 Wohnungen.

Ende Oktober zogen die letzten Mieter in ihre neue Heimat ein. Unterdessen macht sich die Heimat bereits Gedanken über ihre restlichen Siedlungen. Insgesamt besitzt sie in Adliswil 107 Wohnungen, die meisten aus den Nachkriegsjahren. Vor einem allfälligen weiteren Ersatzneubau hätte die Genossenschaft nun schon weniger Respekt. «Wir wissen jetzt, dass wir das können.» Anders würde der Präsident beim nächsten Mal nichts machen. Oder doch: «Ich würde keinen Wettbewerb mehr organisieren, sondern gleich wieder mit denselben Partnern zusammenarbeiten.» ■