

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 93 (2018)  
**Heft:** 9: Bad  
**Rubrik:** Aktuell

### **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>**

Einfach Wohnen (SEW) – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich

## Projekt mit Zentrumsfunktion



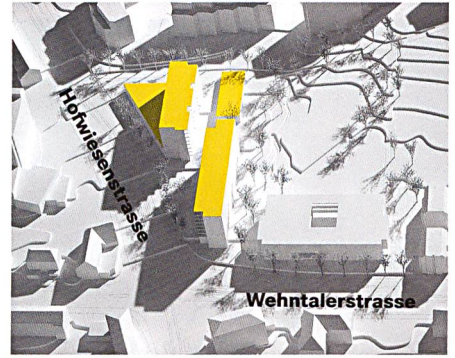
Die Neubausiedlung soll dank Gewerbenutzungen zur Aufwertung des Quartiers beitragen.

Die Gründung der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) geht auf eine Volksabstimmung von 2013 zurück. Die Stiftung soll in der Stadt Zürich preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohn- und Gewerberaum bereitstellen. Dafür ist sie von der Stadt mit achtzig Millionen Franken dotiert worden. Auf dem Areal Guggach III, einer unbauten Landreserve der Stadt Zürich, kann die SEW nun ihr zweites und bisher grösstes Projekt in die Tat umsetzen. Auf der Brache im Quartier Unterstrass, direkt an der Tramhaltestelle Radiostudio gelegen, soll eine Überbauung mit Zentrumsfunktion entstehen, zu der ein neues Schulhaus, ein Kindergarten und ein fünftausend Quadratmeter grosser Park gehören.

Das Amt für Hochbauten hat dafür im Auftrag der SEW und der Stadt Zürich einen Projektwettbewerb durchgeführt, wobei die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung mit in die Planung eingeflossen sind. Das Siegerprojekt wurde von der Arbeitsgemeinschaft Donet Schäfer Architekten und Tanja Reimer aus Zürich

mit Weyell Zipse Architekten aus Basel und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten aus Berlin erarbeitet. Es staffelt zwei Wohngebäude und schafft dadurch zur Tramhaltestelle hin einen kleinen Quartierplatz, der nicht zuletzt aufgrund der Gewerbeflächen im Erdgeschoss zum neuen Treffpunkt werden könnte.

Die rund 120 gemeinnützigen Wohnungen mit minimalen, aber qualitativ hochwertigen Flächen bieten nicht nur flexiblen und günstigen Wohnraum, vor allem für die Vor- und Nachfamilienphase, sie entsprechen mit dem Minergie-A-Eco-Standard auch den Nachhaltigkeitszielen der SEW. Gemäss aktueller Planung sollen die Siedlung, die Schulanlage und der Quartierpark parallel weiterbearbeitet werden. Kurz nach der Volksabstimmung über das Schulhaus im Jahr 2021 soll mit den Bauarbeiten gestartet werden. Die Überbauung ist voraussichtlich Mitte 2023 fertiggestellt. Die Kosten für die Wohnsiedlung betragen rund 43 Millionen Franken.



Die Architekten bringen die 120 Wohnungen in zwei Riegeln unter. Rechts davon das Schulhaus, das ebenfalls zum Ensemble gehört.

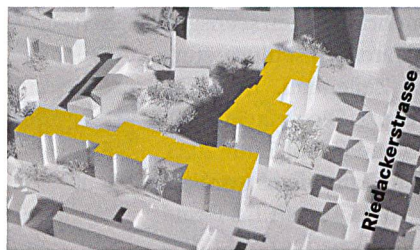
Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ)

## Parzelle geschickt genutzt



Die Fassaden sollen als Holzelementbau ausgestaltet werden.

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) ersetzt an der Riedackerstrasse in Zürich Schwamendingen acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Wohneinheiten. Die Gebäude mit Baujahr 1955 weisen eine alte Bausubstanz und veraltete Grundrisse auf. Gleichzeitig kann das dank einer Arrondierung auf 6700 Quadratmeter vergrösserte Grundstück gemäss neuer Bau- und Zonenordnung dichter bebaut werden. Entstehen sollen attraktive Wohnungen mit einem hohen Gebrauchswert für Familien mit bis zu drei Kindern mit tiefem und mittlerem Einkommen



Die zwei Neubaukomplexe grenzen links an die Stefanskirche.

sowie für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. In Bezug auf die Nachhaltigkeit soll der Minergie-P-Eco-Standard erreicht werden.

Aus einem Projektwettbewerb, zu dem sechs Büros eingeladen wurden, sind BS+EMI Architekten-

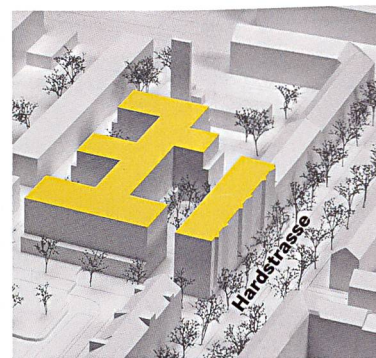
partner, Zürich, zusammen mit S2L Landschaftsarchitekten, Zürich, als Sieger hervorgegangen. BS+EMI schlagen zwei Gebäudekomplexe vor, die aus zwei beziehungsweise drei miteinander verschmolzenen Häusern bestehen und damit gemäss Jury die unförmige Parzelle geschickt ausnützen. Die Ausführung ist in vorfabrizierten Holzelementen geplant. Den Grundrissen attestiert die Jury Qualitäten von Gründerzeitwohnungen: hohe Neutralität zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und Individualräumen sowie grosszügige Dielen.

Stadt Zürich

## Mehr Familienwohnungen im Hardquartier



125 günstige Wohnungen in einem autoarmen Umfeld sind geplant.



Die Neubausiedlung besteht aus einem mehrflügeligen sechsgeschossigen Hofbau sowie einem Zeilenbau.

Die städtische Wohnsiedlung Hardau I mit ihren schlichten viergeschossigen Häusern liegt an der Hardstrasse neben den vier prominenten Wohntürmen der Siedlung Hardau II. Die bestehenden achtzig kleinräumigen Wohnungen verfügen über einen bescheidenen Ausbaustandard und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Standards in Bezug auf Lärmschutz, Energieeffizienz und hindernisfreies Bauen. Da auf der Parzelle der Hardau I eine grosse Ausnutzungsreserve besteht, soll die Siedlung durch eine neue Überbauung mit 125 mehrheitlich grösseren Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, Ateliers und einem Kindergarten ersetzt werden.

Aus einem Architekturwettbewerb ist das Projekt von Graber Pulver Architekten AG aus Zürich und W+S Landschaftsarchitekten aus Solothurn siegreich hervorgegangen. Es besteht aus einem mehrflügeligen sechsgeschossigen Hofbau, der einen klaren Abschluss zum Hardaupark bildet, und einem Zeilenbau, der den Blockrand an der Hardstrasse ergänzt. Die neue autoarme Siedlung im Minergie-P-Eco-Standard soll Ende 2023 bezugsbereit sein. Mit monatlichen Nettomietzinsen von 1670 Franken (freitragend) beziehungsweise 1370 Fran-

ken (subventioniert) bleibt eine Vierzimmerwohnung für tiefe bis mittlere Einkommen bezahlbar. Die Baukosten liegen bei rund 66 Millionen Franken.

### Stadt Zürich baut 369 Wohnungen in Leutschenbach

Das Ja des Gemeinderats vorausgesetzt, entscheiden die Stimmberechtigten nächstes Jahr über einen Kredit von 213,2 Millionen Franken für den Bau der kommunalen Neubausiedlung Leutschenbach. Geplant sind 369 Wohnungen, Räume für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, vier Kindergärten mit Hort, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und eine Tiefgarage. Die Stadt hatte dafür 2008 von der Heineken Schweiz AG eine Parzelle erworben, die an zwei eigene Grundstücke grenzt. Entstehen soll preisgünstiger Wohnraum: Der Nettomietzins für eine 93 Quadratmeter grosse Vierzimmerwohnung wird sich auf 1530 Franken (freitragend) beziehungsweise 1240 Franken (subventioniert) belaufen. Bezug ist frühestens 2023.

### Fonds-de-Roulement-Debatte verzögert sich

In *Wohnen* 7-8/2018 berichteten wir über den neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement. Dort stand zu lesen, dass der Nationalrat voraussichtlich in der Herbstsession über die Aufstockung des Fonds entscheiden werde. Nun ist die vorberatende Kommission überraschenderweise zu keinem Beschluss gekommen. Sie hat die Beratung vertagt und verlangt vom Bundesrat weitere

Abklärungen und Zusatzberichte zu den Fördermassnahmen für den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Kommission wird die Beratungen voraussichtlich im vierten Quartal wieder aufnehmen. Damit verschiebt sich auch die Debatte im Parlament – ob in die Winter- oder gar in die Frühjahrsession 2019 ist derzeit nicht klar.

Mehr als wohnen, Zürich

## Statistisch belegter Nutzen

Als Innovations- und Lernplattform ist sie 2007 von den Zürcher Baugenossenschaften aus der Taufe gehoben worden. Bis 2015 erstellte die Baugenossenschaft mehr als wohnen (maw) auf dem Hunziker-Areal in Zürich Leutschenbach dann 373 Wohnungen. Heute leben 1265 Menschen in der Siedlung, die als Leuchtturmprojekt in den verschiedensten Bereichen mittlerweile weltbekannt ist. Nun zeigen neue Zahlen von Statistik Zürich, dass man auch punkto Bewohnerzusammensetzung auf Kurs ist. «Im Rahmen der aktuellen Diskussion um die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Zürich ist es von Interesse, zu wissen, was auf Baurechtsland der Stadt passiert und ob und wie unsere Gesellschaft davon profitiert», erklärte maw-Präsident Peter Schmid anlässlich eines Pressegesprächs.

Als Richtschnur für die Zusammensetzung der Bewohnerschaft hatte sich die Genossenschaft am Bevölkerungsmix des Kantons Zürich orientiert, wobei von Anfang an klar war, dass man wegen der Lage neben dem Schulhaus Leutschenbach viele Familien anziehen würde. Doch auch Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwierig haben, waren angesprochen. So reservierte man rund zehn Prozent der Wohnungen für institutionelle Partner wie die Stiftung Domicil und subventionierte zwanzig Prozent der Wohnungen, für die nun strikte Einkommens- und Vermögensgrenzen gelten. Die Statistik zeigt denn auch, dass drei Viertel der Haushalte weniger als 60 000 Franken jährlich versteuern. Die Altersgruppen von 0 bis 39 Jahren sind im Vergleich zum städtischen Durchschnitt und zu den übrigen Mietwohnungen viel stärker vertreten.

### Tiefer Wohnflächenverbrauch

Die wichtigste Zahl betrifft jedoch den haushälterischen Umgang mit dem Boden: «Wir sind stolz, dass wir mit 31,7 Quadratmetern Wohnfläche pro Kopf einen sehr tiefen Wert erreichen – denn wir reden hier von einem neu gebauten Quartier mit kompakten, aber grosszügig wirkenden und den heutigen Komfortstandards entspre-



Bild: Ursula Meisser

**Hohe Wohnqualität, tiefer Wohnflächenverbrauch: die Siedlung Hunziker-Areal der Baugenossenschaft mehr als wohnen.**

chenden Flächen», erklärt maw-Geschäftsführerin Andrea Wieland. Tatsächlich ist dieser Wert deutlich tiefer als bei der Gesamtheit der Mietwohnungen (39,1 m<sup>2</sup>) oder dem Wohneigentum (49,6 m<sup>2</sup>), unterbietet aber auch den Durchschnitt des gemeinnützigen Wohnungsbaus (34 m<sup>2</sup>). Dieses Ergebnis sei – neben dem hohen Anteil von Familien – auf die rigide angewandten Belegungsvorschriften zurückzuführen.

Peter Schmid verwies auf die positiven Folgen für die öffentliche Hand. Sie profitiert nicht nur von den langfristig wiederkehrenden Baurechtszinsen, sondern auch von tieferen Kosten für die Verkehrsinfrastruktur oder Fürsorgeleistungen. Zudem leistet die Siedlung einen wichtigen Beitrag zur 2000-Watt-Entwicklung, die man sich in Zürich auf die Fahne geschrieben hat. «Das Baurecht ist so zu einem Gewinn für die Stadt geworden», lautet das Fazit.

SBB

## Kompromiss an der Neugasse?

Auf einem obsoleten Bahnareal vor dem Zürcher Hauptbahnhof wollen SBB und Stadt Zürich eine neue Überbauung mit Wohnungen, Gewerbe, Freiräumen und allenfalls einer Schule realisieren. Ein Drittel des Wohnanteils soll an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben werden. Dagegen hat sich Widerstand gebildet, der sich im Verein Noigass organisiert hat. Um die Durchmischung zu gewährleisten und den Bau teurer Wohnungen zu verhindern, soll das ganze Areal in gemeinnützige Hände übergehen. Am 21. März wurde deshalb die Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» eingereicht (siehe auch *Wohnen* 3/2018).

Nun haben die SBB einen Kompromissvorschlag gemacht. Sie wollen das Areal zwar nach wie vor nicht ver-

kaufen und den gemeinnützigen Anteil bei einem Drittel belassen. Auf einem weiteren Drittel wollen sie aber selbst Wohnungen mit preislich limitierter Miete anbieten. Sie gehen dabei von einem durchschnittlichen Monatszins von weniger als 2000 Franken für eine Dreizimmerwohnung aus. Der Zürcher Stadtrat begrüsst diese Lösung. Der Verein Noigass schreibt in einer Stellungnahme von einem Fortschritt gegenüber den bisherigen Rahmenbedingungen. Er ändere aber nichts am krassen Missverhältnis zwischen den auf SBB-Arealen geplanten Markt- und gemeinnützigen Wohnungen. Zudem sei nicht klar, ob die Mieten auf Kostenbasis oder in Relation zur – hohen – Marktmiete berechnet würden. Man werde deshalb weiter für ein Areal Neugasse kämpfen, das dauerhaft und vollständig der Spekulation entzogen sei.

Markt

## Wasser wärmen



Grosse Wohnanlagen verbrauchen viel Warmwasser. In Spitzenzeiten können pro Tag und Gerät mehrere hundert oder gar mehrere tausend Liter anfallen. Der Hochleistungs-

Wassererwärmer Syncro von Domotec ist eine anschlussfertige, kompakte Anlage, deren Schnittstellen zu Heizung, Sanitär und Elektro klar definiert sind. Aufgrund ihres Leistungsvermögens kommen sehr kleine Speicher zum Einsatz, was eine einfache Integration im Heizungsraum ermöglicht. Domotec verspricht während des ganzen Ladevorganges eine konstante Leistung, unabhängig von der Energiequelle. Der Syncro ist standardmässig in unterschiedlichen Ausführungen von 500 bis 2000 Litern oder nach Mass erhältlich und aus emailliertem Stahl oder Edelstahl.

[www.domotec.ch](http://www.domotec.ch)

Markt

## Neuer Elan



Die Forster Stahlküche ist ein Klassiker. Im September letzten Jahres hat Forster Küchen neue Besitzer bekommen und firmiert seither unter dem Namen Forster Swiss Home

AG. In Arbon wurden alle 120 Mitarbeitenden übernommen und dadurch Qualität und Lieferfähigkeit sichergestellt. Die neue Unternehmensleitung um Ipek Demirtas und Heinz Baumgarten (siehe Bild) bringt mehrjährige Erfahrung in der Branche mit und will die Marke weiterentwickeln und ausbauen. Forster setzt auf Swiss made, modulare Konzepte, massgeschneidertes Zubehör und eine grosse Auswahl an Farben und Oberflächen. Am Produktionsstandort Arbon entsteht bis Herbst 2018 ein Flagship-Showroom. In Winterthur, Zürich, Basel und Bern ist Forster mit Ausstellungen präsent.

[www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)

Markt

## Freie Sicht



Dunstabzugshauben gehören in fast jeder Küche zur Standardausstattung. Beim Kochen stören sie aber bisweilen: Je nach Haube und Grösse des Kochs oder der Köchin

versperren sie den Blick auf den Herd und darauf, was dort in den Töpfen und Pfannen dem Garpunkt entgegenköchelt. Wesco hat sozusagen die unsichtbare Abzugshaube entwickelt. Einbauen lässt sich die energieoptimierte VisioLinie entweder in einen Oberschrank oder in eine Aussparung an der Decke. So ist die freie Sicht auf das Kochfeld garantiert. Die unaufdringliche Glasblende macht auch optisch etwas her und passt praktisch zu allen Materialien und Stilen. Wesco betont, dass dank einer schalldämmten Konstruktion mit nur wenig Betriebslärm gerechnet werden darf.

[www.wesco.ch](http://www.wesco.ch)

Anzeige

SIBIRGroup



SIBIR

## Schonende Trocknung für Zartes.

Modellvielfalt für Ein- und Mehrfamilienhäuser für effiziente Trockenräume: Raumluft-Wäschetrockner & Entfeuchter ESCOline und Wäschehängen ESCOleina.

