

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 95 (2020)
Heft: 12: Renovation

Artikel: Mehr Wohnraum dank innerer Verdichtung
Autor: Suter, Patrik
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-919803>

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>



Bilder: zVg.



Die Wohngemeinschaften im Haus Sihlramtsstrasse 15 dürfen sich auch über neue Küchen freuen.

Blick in eine renovierte WG-Wohnung.

Jugendwohnnetz Juwo in Zürich saniert Mehrfamilienhaus

Mehr Wohnraum dank innerer Verdichtung

Am Anfang standen morsche Holzbalken und erneuerungsbedürftige Küchen. Das Jugendwohnnetz Juwo in Zürich nutzte die Gelegenheit, um auf innovative Weise mehr Wohnraum zu schaffen. Allein dank innerer Verdichtung entstanden in ihrer Liegenschaft Sihlramtsstrasse 15 sechzig Prozent mehr bezahlbare Wohnplätze für junge Menschen.

Von Patrik Suter

Der Zürcher Wohnungsmarkt ist hart umkämpft – die Suche nach einer passenden Wohnung kann gut ein halbes Jahr in Anspruch nehmen. Besonders prekär ist die Situation für junge Menschen in Ausbildung. Hier springt das Jugendwohnnetz Juwo ein, das rund 3000 Wohnplätze bewirtschaftet, wovon 200 in Eigenbesitz in zwölf Mehrfamilienhäusern. Die jungen Leute leben in Wohngemeinschaften von maximal sechs

Personen zusammen und organisieren ihr Zusammenleben selbständig. Die Juwo-Wohnplätze sind begehrt: Über 1500 Interessentinnen und Interessenten befinden sich derzeit auf der Warteliste.

Treppenhaus aufgehoben

Um der grossen Nachfrage gerecht zu werden, nutzt das Juwo anstehende Sanierungen, um mehr Wohnraum zu schaffen. So zuletzt beim



Das Jugendwohnnetz Juwo konnte die Liegenschaft Sihlramtsstrasse 15 von der Stadt erwerben.



Ein Treppenhaus wurde zugunsten von mehr Wohnraum aufgehoben.

Mehrfamilienhaus Sihlramtsstrasse 15 in Zürich, welches das Juwo 1988 von der Stadt Zürich im Baurecht übernehmen konnte. Dort mussten wegen morscher Holzbalken aus statischen Gründen die Decken saniert werden. Ebenso waren Küchen, Bäder und Elektroinstallationen erneuerungsbedürftig. Das Zürcher Büro a.b.a. architekten entwickelte zunächst verschiedene Varianten, um die notwendige Sanierung mit einer Erhöhung der Wohnplätze zu verbinden.

Die Wahl fiel auf eine Lösung, bei der eines der beiden Treppenhäuser zu Gunsten von mehr Wohnraum aufgehoben und der Veloräum ins Untergeschoss verlegt wurde, um im Parterre zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Entsprechend wurden die Geschossgrundrisse angepasst. Die bisherigen kleinen WGs wurden vergrößert. Die neuen 5er- und 6er-WGs sind eine überschaubare Grösse, was wichtig ist für ein gelingendes Zusammenleben mit funktionierenden Gruppenprozessen.

Mieten bleiben günstig

Dank diesen kreativen Neugestaltungen konnten die bisher 18 Wohnplätze auf 29 erhöht werden. Im Gebäude befinden sich nun

eine 6 ½-Zimmer-Wohnung (5er-WG) sowie vier 7 ½-Zimmer-Wohnungen (6er-WGs). Die Bewohnenden beanspruchen neu rund 20 Quadratmeter/Person, vor dem Umbau waren es rund 27 Quadratmeter. Die Umbaukosten betragen rund 2,3 Millionen Franken. Zur Finanzierung trugen ein Darlehen der Stadt Zürich ebenso bei wie private Spenden, so auch vom Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Dadurch erhöhen sich die Monatsmieten nur leicht von durchschnittlich 430 Franken auf 460 Franken brutto pro Wohnplatz. Die Wohnungen waren umgehend voll vermietet. Und das Juwo hat alle Projektziele erreicht: mehr Wohnplätze, bezahlbare Mieten und sozialverträgliche WG-Grössen. ■

Baudaten

Bauträgerin:
Stiftung Jugendwohnnetz Juwo, Zürich

Architektur:
a.b.a. architekten, Zürich

Umfang
5 Wohnungen mit insgesamt 29 Wohnplätzen (alt: 18 Wohnplätze)

Baukosten (BKP 1-5):
2,3 Mio. CHF total

Mietzinse (Durchschnitt pro Wohnplatz):
alt: 380 CHF plus 50 CHF NK
neu: 400 CHF plus 60 CHF NK

So gelingt die Energiewende

In der Nidwaldner Gemeinde Buochs steht die grösste nahezu energieautarke und CO₂-neutrale Siedlung der Schweiz, erbaut von der Familie Zraggen, Inhaberin der SANI Immobilien AG. Finanziert wurde sie mit der Migros Bank. Ein Beispiel, wie die Migros Bank auch Lösungen für Kundinnen und Kunden mit komplexen Bedürfnissen bietet, die alles andere als alltäglich sind.

Der Ort am nördlichen Dorfrand von Buochs erfreut sich einer wachsenden Bekanntheit bei Architekten, Facility-Managern und anderen Baufachleuten. Immer wieder kommen Besucherinnen und Besucher vorbei. Ihr Interesse gilt der Überbauung «Am Aawasser»: Auf dem Gelände der ehemaligen Sägerei der Familie Zraggen stehen drei Mehrfamilienhäuser mit 24 Mietwohnungen, 840 m² Gewerbefläche – und einem einzigartigen Energiekonzept. «Unser Ziel ist es, dass die Überbauung «Am Aawasser» die grösste komplett energieautarke und CO₂-neutrale Siedlung der Schweiz wird. Dies dank dem Wasserkraftwerk der ehemaligen Sägerei, Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Batteriespeichern und weiteren Massnahmen», erklärt Samuel Zraggen. Der Autarkiegrad betrage aktuell bereits 90 Prozent und soll mittelfristig auf 100 Prozent steigen. Für dieses innovative Konzept erhielt die Liegenschaft 2019 den Umweltpreis des WWF Unterwalden.

«Die Kunden mit dem Wasserkraftwerk»

Noch grösser als das Staunen heute bei den Baufachleuten war jenes der Mitarbeitenden der Migros Bank 2013. Geld für den Ausbau eines Wasserkraftwerks? Es war eine sehr ungewöhnliche Finanzierungsanfrage, welche die Migros Bank damals von der Familie Zraggen erhielt. Man fand eine zins-



V.l.n.r.: Peter Bächler (Teamleiter Firmenkunden bei der Migros Bank in Luzern), Sabine und Samuel Zraggen (beide SANI Immobilien AG)

günstige Lösung: Statt durch einen Betriebskredit liessen sich durch Hypothekenerhöhungen auf anderen Familieneigenschaften die nötigen Mittel bereitstellen, um die Erweiterung des Kraftwerks zu finanzieren. Dieser Ausbau bildete den Grundstein, damit die Zraggens die Planung für die Siedlung «Am Aawasser» in Angriff nehmen konnten.

«Wir waren damals bei der Migros Bank als «die Kunden mit dem Wasserkraftwerk» bekannt», scherzt Sabine Zraggen, Ehefrau von Samuel Zraggen. 2016 erfolgte die erste Finanzierungszusage der Migros Bank für die Überbauung «Am Aawasser». Nach dem Baustart im Winter 2019 zogen Anfang September 2020 die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Schon einen Monat später waren sämtliche Gewerbeflächen bezugsbereit; bei Fertigstellung waren Ge-



werbe- und Wohnflächen zusammenge-rechnet bereits zu zwei Drittel vermietet.

Innovatives Mietpreis- und Contracting-Modell

Die Mieterinnen und Mieter profitieren von einem innovativen Mietpreiskonzept. Es entstand aus der Erkenntnis heraus, dass traditionellerweise ein Vermieter nur bedingt Interesse an energieeffizienten Bauteilen, Wärmesystemen und Haushaltsgeräten hat. Diese verteuern nämlich tendenziell die Investition und die erforderliche Nettomiete. «Doch die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter für nachhaltiges Wohnen ist vielfach nur bedingt vorhanden», stellt Sabine Zraggen fest. Samuel Zraggen ergänzt: «Wir wollen beweisen, dass man energetisch sinnvoll bauen kann, ohne dass es für Mieterinnen und Mieter teurer wird. Sonst schaffen wir die Energiewende nicht.»

Die Zraggens wählten eine besondere Lösung. Der Gebäudebetrieb und -unterhalt wurden in ein separates, familieneigenes Contracting-Unternehmen (OecoPlus AG) ausgelagert, ebenso das Wasserwerk sowie die gesamten Photovoltaik- und Wärmetechnik-Anlagen. Das Besondere ist die Verrechnung als Fixkosten: Das Contracting-Unternehmen stellt den Mieterinnen und Mietern ein fixes jährliches Energiebudget für Strom, Heizung, Warm- und Kaltwasser in Rechnung. «Das fördert



ein langfristig orientiertes Denken», erläutert Samuel Zraggen. Denn für das Contracting-Unternehmen lohne es sich, in qualitativ hochwertige Anlagen und Geräte zu investieren, wenn dadurch die fix verrechneten Leistungen mit langfristig tieferen Kosten erstellt werden können.

Gewiss: Wenn Mieterinnen und Mieter mehr Energie benötigen, als in ihrem Budget vorgesehen ist, zahlen sie diesen Mehrverbrauch, und umgekehrt erfolgt bei Minderkonsum wahlweise die Rückerstattung und die Gutschrift auf das Folgejahr. Aber allein schon die Zuteilung eines fixen Budgets wirkt dämpfend auf den Energieverbrauch. Disziplinierend wirkt zudem die Handy-App, die Transparenz zum täglichen Verbrauch schafft.

Komplexe Finanzierung

Nicht nur für Mieterinnen und Mieter ist das Konzept mit Energiebudget und

Contracting eine Besonderheit. «Es stellte auch spezielle Anforderungen an die Finanzierung», erläutert Peter Bächler, Teamleiter Firmenkunden bei der Migros Bank in Luzern. «Berücksichtigt werden musste, dass die Betriebsanlagen nicht zum Gebäude gehören, sondern im Besitz des Contracting-Unternehmens stehen.» Peter Bächler betreut die Familie Zraggen, seit ihr Liegenschaftsportfolio 2017 in die SANI Immobilien AG überführt wurde und dadurch der Wechsel aus dem Privat- in den Firmenkundenbereich der Migros Bank erfolgte. «Ich stehe bei meinen Kundinnen und Kunden dafür ein, dass die Migros Bank flexibel und schnell ist und dass sie auch komplexere Projekte bewältigen kann», so Peter Bächler.

Zraggens schätzen die persönliche und kompetente Betreuung durch Peter Bächler und die Migros Bank. «Wenn wir anrufen, müssen wir nicht viel erklären»,

sagt Sabine Zraggen. «Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist überzeugend», ergänzt Samuel Zraggen.

«Wir wollen etwas bewegen»

«Wir wollen etwas bewegen», erklärt Samuel Zraggen abschliessend. «Daher stellen wir unser Contracting-Know-how gerne Dritten zur Verfügung. Das kann auf verschiedenen Ebenen geschehen – von Beratung über Projektierung bis hin zum Betrieb.» Diese Möglichkeit offenzuhalten, war mit ein Grund, warum die Zraggens für das Contracting eine eigenständige Firma gegründet haben.

Auch sonst steckt das Ehepaar noch voller Ideen. Überschüssige Solarenergie, die hauptsächlich während der Sommermonate entsteht, wird zurzeit ins Nidwaldner Stromnetz eingespeisen. Alternativ soll die Umwandlung in Methanol erfolgen. Dieses wird in einem Erdtank gelagert und während der kalten Jahreszeit mit einer Brennstoffzelle wieder in Energie umgewandelt. So kann die angestrebte 100-prozentige Energieautarkie erreicht werden. Es wird ein weiterer Schritt zu einer erfolgreichen Energiewende sein.

MIGROS BANK

Service Line Unternehmen
+41 848 845 410