

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 9: Neubau

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>

Hofgarten, Zürich

Genossenschaftssiedlung im Zentrum Stallikons

Die Gemeinde Stallikon liegt hinter dem Uetliberg unweit der Stadt Zürich. Sie will das Dorfzentrum aufwerten und dabei preisgünstiges Generationen- und Alterswohnen ermöglichen. Angestrebt ist eine Belebung und Verdichtung. Der zusätzliche Wohnraum soll dazu beitragen, dass Stalliker:innen im Ort bleiben oder dorthin zurückkehren können. Ebenfalls erwünscht sind öffentliche Nutzungen und Angebote, Gewerbeflächen, Plätze und grüne Begegnungszonen.

Um das Vorhaben umzusetzen, hat die Gemeinde der Genossenschaft Hofgarten (Geho) im Dorfzentrum mehrere Grundstücke verkauft. Mit einem zweistufigen Wettbewerb im offenen Verfahren wurde zuerst das städtebauliche Konzept für den gesamten Perimeter und in der Folge das Projekt für die genossenschaftliche Überbauung bestimmt. Bei letzterem hat sich das Architekturbüro Solanellas Van Noten Meister zusammen mit BÖE Studio (Landschaftsarchitektur, beide Zürich) gegen 15 andere Teams durchgesetzt. Überzeugt hat die Jury die freiräumliche Setzung, die den Dorfplatz als Begegnungszone zwischen den Neubauten und dem historischen Zentrum verortet und eine stimmige Abfolge von öffentlichen und halböffentlichen Räumen vorsieht. Gemäss Jurybericht gelingt es dem Projekt, die Höhensprünge zu überwinden und Durchlässigkeit zu schaffen, indem die Gebäude geschickt in die Topografie gesetzt und als zweiteilige Volumen mit einer offenen Erschliessung konzipiert werden. Die 55 Wohnungen sind auf mehrere Gebäude verteilt, die mit abgestuften und abgedrehten Volumen auf die kleinteilige Baustruktur der Umgebung reagieren. Sie sind gut geschnitten und jeweils zwei- bis dreiseitig ausgerichtet, was für attraktive Ausblicke sorgt. In den Erdgeschossen sind Maisonetten vorgesehen, die Alterswohnungen erhalten grüne Vorgärten und sind vom Innenhof her erreichbar. An der befahrenen Reppischtalstrasse befinden sich die publikumsfrequentierten Nutzungen wie ein Dorfladen



Bilder: zVg.

Das Projekt von Architekturbüro Solanellas Van Noten Meister und BÖE Studio (Landschaftsarchitektur) ist kleinteilig organisiert und passt die Gebäude geschickt in die Topografie ein.



und eine Gemeinschaftspraxis. Gemeinschaftliche Dachterrassen sollen zusammen mit den angegliederten Waschräumen zu Treffpunkten für die Hausgemeinschaft werden. Daneben bieten auch die Laubengänge Begegnungsmöglichkeiten.

Die Neubauten sind als ressourcenschonende Holzbauten mit auf Rippen gelagerten schlanken Holzbetonverbunddecken geplant, was eine spätere einfache Systemtrennung ermöglicht. Die Bauteile aus dem Abbruch sollen in der Umgebung wiederverwendet werden. Die bestehende Scheune bleibt erhalten und wird den Gemeinschaftsraum sowie Gewerbe beherbergen.

Schweizer Wohntage, BWO

Den Wohnungsmarkt verstehen

An der Fachtagung der Schweizer Wohntage wurde im Bieler Volkshaus geballtes Fachwissen präsentiert. Es ging um Analysetools, Daten und Statistiken. Der Wohnmonitor zum Beispiel untersucht, wie es Mieter:innen und Wohnungssuchenden ergeht, wie hoch die Mietkostenbelastung ist und welche Angebote zur Verfügung stehen. Das Fazit: Der Markt ist tatsächlich sehr angespannt, allerdings mit grossen regionalen Unterschieden. Besorgniserregend ist, dass die Situation sehr schnell kippte. Nun kann der Markt nicht rasch genug reagieren, die Angebotssituation wird sich nicht so schnell verbessern.

Die Nachfrageseite untersuchte eine Studie des Vermietungssoftware-Anbieters E-Monitor in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern. Der Nachfragemonitor gibt zum Beispiel Auskunft darüber, wer sich auf welche Wohnungen bewirbt, welche Haushalte den Zuschlag erhalten und wie hoch die Belegung ist. Nachweisen lässt sich so das Phänomen des «Lock-In»-Effekts, der zu einer mangelnden Wohnmobilität und einer nicht bedürfnisgerechten Verteilung des Angebots führt.

Um adäquat reagieren zu können, sind Kantone und Gemeinden auf regionale Analysen angewiesen. So baute der Kan-

ton Freiburg ein Monitoring mit Daten von Immobilienverwaltungen zu Mieten, Leerwohnungsziffern und Fluktuation auf. Diese Zusammenarbeit mit privaten Partnern ist ein Novum, könnte aber Schule machen. Eine andere Methode wählte das Tessin: Für die Analyse von Wohnraumbedarf und Wohnkostenbelastung wurden die gemäss Kaufkraft zulässigen Mieten mit den tatsächlich verfügbaren Angeboten verglichen. Als zulässig gilt eine Miethöhe bis vierzig Prozent des verfügbaren Einkommens. So zeigt sich rasch, wo Ungleichgewichte vorhanden sind. www.wohntage.ch

Clevere Transformation



Ausbau statt Abbruch: Fünf von sechs Häusern der Siedlung Am Rain in Luzern bleiben erhalten. Die Wohnungszahl wurde verdoppelt.

Dass bei der zwischen 1930 und 1955 erstellten Gartenstadtsiedlung Am Rain in Luzern grundlegende Eingriffe nötig sind, steht für die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG schon lange fest. Einerseits sind die sechs Häuser mit 32 Wohnungen sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr heutigen Standards; andererseits will die Genossenschaft das Wohnungsangebot deutlich erhöhen. Bereits vor zehn Jahren war deshalb ein Ersatz Thema, seitdem hat sie auf wertvermehrnde Investitionen verzichtet.

Beim im Sommer durchgeführten Architekturwettbewerb machte aber ein Vorschlag das Rennen, der fünf der sechs Gebäude erhält, transformiert und erweitert. Beim Projekt von Bischof Föhn Architekten, Zürich, und Akla Landschaftsarchitektur, Gossau, wird nur ein Haus abgerissen, um einem einladenden Siedlungsplatz mit Gemeinschaftspavillon Platz zu machen. Die übrigen fünf Häuser werden ergänzt durch An- und Aufbauten

in Holzbauweise. Dadurch wird die Geschossfläche massgeblich vergrössert.

Entstehen können so 60 Wohnungen, die in Dreispännern angeordnet sind. Die meisten davon haben eine dreiseitige Orientierung. Über ein Gartenzimmer betritt man den Wohnraum, die grossen Familienwohnungen im Hochparterre profitieren von einem überhohen Gartenwohnzimmer. Auch aus städtebaulicher Sicht vermochte das Projekt die Jury zu überzeugen. Eine Stärke sei, dass trotz erhöhter Dichte Identität und Charakter der Gartenstadt erhalten blieben. Die Jury lobt die elegante und einladende Gestaltung der Baukörper, deren Fassaden mit einer Lärchenverschalung versehen werden, und die offenen Laubengänge mit markanten Treppenhäusern. Diese sollen die Quartierstrasse beleben und sie zur Begegnungszone machen.

Bewilligen die Mitglieder den Baukredit und läuft alles nach Plan, sind die Wohnungen 2028 bezugsbereit.

Messe Swissbau

Update zur Baubranche

Vom 16. bis zum 19. Januar 2024 öffnet die Swissbau unter dem Motto «Building future together» wieder ihre Tore. Die grosse Mehrbranchenmesse bietet in Basel alle zwei Jahre einen Überblick über Innovationen, Trends und Lösungen der Bau- und Architekturszene. Neben der bewährten Trendwelt Bad gibt es die drei neu gebündelten Themenhallen Rohbau und Gebäudehülle, Gebäudetechnik sowie Innenausbau mit je einem Marktplatz. Unternehmen präsentieren ihre Angebote und Neuentwicklungen, daneben beleuchten zahlreiche Fachinputs und Panels Themen wie Klima, Energie,

Kreislaufwirtschaft, Material, Kollaboration und Digitalisierung.



Swissbau | Messe Basel

Dienstag 16. bis Freitag 19. Januar 2024
9 bis 18 Uhr

www.swissbau.ch

primobau
beraten_planen_bauleiten

**Mit Primobau bauen –
auf Referenzen bauen**

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich

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

ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen
Schaffhauserstrasse Zürich, 40 Wohnungen

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

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

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

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

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Wydäckerring, 273 Wohnungen
Rütihof, 105 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA, Zürich

Thalwiesenstrasse, 106 Wohnungen

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich

Siedlung Tannenrauch, 165 Wohnungen
Seminarstrasse, 24 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Hohlstrasse, Luggwegstrasse, Baslerstrasse, 144 Wohnungen

GEWOBA

Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft

Siedlung Burgstrasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt Urdorf, 110 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen
Neubau Dachslernstrasse Zürich, 13 Wohnungen
Neubau Stampfenbrunnstrasse Zürich, 14 Wohnungen
Neubau Fellenbergstrasse Zürich, 75 Wohnungen
Neubau Siedlung Frankental Zürich, 94 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich

Siedlung Frohalm, 72 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Dunkelhölzli, 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser
Neubau Heidenkeller Urdorf, 62 Wohnungen
Neubau Langhagweg Zürich, 20 Wohnungen

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Neubau Zürich Affoltern, 24 Wohnungen
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 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



«Mit der ABS haben wir eine Bank
gefunden, deren Werte sehr gut mit
unseren übereinstimmen.»

Rita Bollmann, Vorstand Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur
Christoph Schaniel, Co-Präsidium Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur

Bezahlbaren, lebensfreundlichen Wohnraum schaffen ist mehr als ein Trend für Sie? Seit ihrer Gründung ermöglicht die Alternative Bank Schweiz (ABS) gemeinnützige Wohnprojekte. Von der kleinen, selbstverwalteten Genossenschaft bis zu professionell verwalteten Wohnbauträgern.



abs.ch

Serie 70 platziert

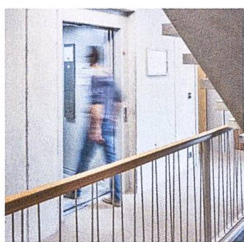
In einem äusserst volatilen Marktumfeld hat die Emissionszentrale EGW am 31. Oktober eine weitere öffentliche Anleihe über 105,7 Millionen Franken erfolgreich platziert. Die neue Serie 70 hat eine Laufzeit von 17 Jahren und 5 Monaten. Bei einem Zinssatz von 1,7 Prozent und einem Ausgabe-

preis von 101,345 Prozent resultieren All-in-costs von 1,739 Prozent. An der Serie 70 sind 25 Wohnbauträger mit 33 Quoten beteiligt. Mit den zwei bereits im ersten Semester dieses Jahres lancierten Emissionen hat die EGW 2023 insgesamt 296,2 Millionen Franken am Kapitalmarkt aufgenommen.

Markt

Aufzug als Kraftwerk

Beim Abbremsen von Aufzügen entsteht elektrische Energie. Die Personenaufzüge des Typs 3300 von Schindler wandeln diese Bremsenergie in Strom um («Rekuperation»). In Urdorf hat die Stiftung Umwelt Arena Schweiz drei Mehrfamilienhäuser erstellt, die vollständig CO₂-neutral betrieben werden. PV-Anlagen auf Dächern und an Fassaden sowie Wind-Solar-Kraftwer-



ke generieren genügend Energie für den Betrieb der 39 Wohnungen inklusive Haushaltstrom, Heizung und Warmwasser sowie für die Kühlung im Sommer. Eingebaut wurden auch Schindleraufzüge vom Typ 3300, weil sie die Effizienzanforderungen der Bauherrin erfüllen – nicht zuletzt auch dank des geringen Standby-Verbrauchs.

www.schindler.com

Bauteile wiederverwenden

Der Verein Cirkla setzt sich für die Wiederverwertung von Bauteilen ein und will die Kreislaufwirtschaft in der Schweiz vorantreiben. Vor kurzem hat er zusammen mit der Zirkular GmbH und der Fachstelle Städtebau- und Umweltrecht der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften das neue Merkblatt «Wiederverwendung von Bauteilen» herausgegeben. Es soll eine praxisorientierte Hilfe für zirkuläre Bauprojekte bieten. Der Leitfaden richtet sich an Baufachleute und Auftraggebende und bündelt das aus der Pioniertätigkeit gewonnene Wissen zu Leistungen und Prozessen der Wiederverwendung. Besonderes Augenmerk ist auf rechtliche Aspekte gerichtet, die es zu beachten gilt.

www.cirkla.ch/publikationen



Anzeige

[neubühl]

Die Genossenschaft Neubühl ist eine lebendige Baugenossenschaft in Zürich-Wollishofen mit 220 Wohneinheiten sowie Ateliers und Gewerbelokalen. Ihre denkmalgeschützte Werkbundsiedlung gilt als Architekturikone der Moderne und zieht architekturinteressierte Besucherinnen und Besucher aus der ganzen Welt an. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir per 1. März 2024 (oder nach Vereinbarung) eine Fachperson

Immobilienbewirtschaftung / Stv. Geschäftsführung (60–80%)



Sie sind verantwortlich für die Bewirtschaftung des gesamten Portfolios und leiten anspruchsvolle Projekte, von Digitalisierungsprozessen über soziale Projekte bis hin zu Instandsetzungen. Sie übernehmen die Stellvertretung des Geschäftsführers und sorgen zusammen mit der Administration für den reibungslosen Geschäftsablauf in der Genossenschaft.

Für diese spannende Aufgabe suchen wir eine Immobilienfachperson, die sich mit den Werten einer Wohnbaugenossenschaft identifizieren kann und idealerweise bereits Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau mitbringt.

Fundierte Kenntnisse in der Immobilienbewirtschaftung sowie im Finanz- und Rechnungswesen setzen wir voraus. Sie haben Freude am Kontakt mit Menschen, kommunizieren stilvoller und sind sehr gut organisiert.

Wir bieten Ihnen nicht nur einen wunderschönen Arbeitsort, sondern auch viel Gestaltungsspielraum, attraktive Arbeitsbedingungen und die Möglichkeit zu regelmässiger Weiterbildung.

Interessieren Sie sich für Architektur und Baukultur und haben Lust, das Erbe unserer historischen Siedlung zu pflegen und ihre Zukunft mitzugestalten? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis am 5. Januar 2024 an personelles@neubuehl.ch.

Für Auskünfte steht Ihnen der Geschäftsführer Michael Nötzli gerne zur Verfügung.
Genossenschaft Neubühl, Nidelbadstrasse 79, 8038 Zürich, 044 482 15 21, www.neubuehl.ch



finanzierungsmarkt
wohnbaugenossenschaften
schweiz

«Bei der Finanzierung zählen
nicht nur die verhandelten
Prozentpunkte. Wichtig
ist uns auch eine Beratung
auf Augenhöhe.»

Andreas Engweiler

Geschäftsführer Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Hier ausprobieren



Der Finanzierungsmarkt von
Wohnbaugenossenschaften Schweiz.
Vermittelt gemeinnützigen
Wohnbauträgern kostengünstige
Finanzierungen.

LAUFEN



LAUFEN.CH
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

COLLECTION PURE