

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 16 (2003)  
**Heft:** [7]: Holzbausiedlung in der Stadt : ein konstruktives Pilotprojekt

**Artikel:** Diskussion : "Der grösste Nachteil ist das Vorurteil"  
**Autor:** Hönig, Roderick  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122199>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 09.02.2026

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

# «Der grösste Nachteil ist das Vorurteil»

Interview: Roderick Hönig  
Foto: Christian Aeberhard





Die Wohnungen am Hegianwandweg sind bezogen, die Teppiche ausgerollt und die Balkone bepflanzt. Das Gespräch mit der Bauherrschaft, den Holzbauingenieuren, Architekten und einem Vertreter der Feuerpolizei erklärt Vor- und Nachteile des Vorzeigebaus in Zürich.

? Wie ist es zum Neubau der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) gekommen?

Alfons Sonderegger: 1998 hat uns die Stadt Zürich das knapp 13 000 Quadratmeter grosse Areal im Baurecht abgegeben, mit der Auflage, einen Architekturwettbewerb zu veranstalten. Wir haben dann zehn Architekturbüros eingeladen. Der Architekturwettbewerb war eine gute Sache: Es flossen viel mehr Ideen ins Projekt ein, als wenn wir einen Direktauftrag vergeben hätten. Aber bei einem Ideenwettbewerb auf eigenem Land würden wir weniger Büros einladen.

? Bei einem Wettbewerb besteht die Gefahr, dass nicht das prämierte Projekt das Wunschprojekt der Bauherrschaft ist. Wie gehen Sie mit diesem Risiko um?

Josef Köpfli: Die Juryarbeit ist eine prozesshafte Arbeit: Diverse Wünsche und Kriterien werden gegeneinander abgewogen. Aber am Schluss stehen doch meistens alle Jurymitglieder hinter demselben Projekt. Auch wir von der FGZ waren am Schluss vom Entwurf von EM2N Architekten genauso überzeugt wie die Fachjury. Wir konnten aber auch unsere Vorstellungen durchsetzen, beispielsweise bei der Anzahl Kleinwohnungen: Die Stadt hätte am liebsten möglichst viele Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen gehabt, wir aber brauchten einen erheblichen Anteil kleiner Wohnungen, um Paaren oder Einzelpersonen aus unterbesetzten Einfamilienhäusern die Umsiedelung innerhalb der Genossenschaft zu ermöglichen.

Alfons Sonderegger: Wichtig ist der selbstbewusste Auftritt der Bauherrschaft in einer Jury. Und die FGZ wusste, was sie wollte. Das bedeutet auch, dass sich die Bauherrschaft gut vorbereiten muss. Wir haben beispielsweise unsere Mietzinsvorstellungen bereits in die Ausschreibung einfließen lassen und waren später dann auch in der zehnköpfigen Jury mit vier Stimmen vertreten.

? Kehren wir in die Gegenwart zurück: Wieso ist die Siedlung Hegianwandweg ein Holzbau geworden? Es wäre doch günstiger und einfacher gewesen, sie in Massivbauweise zu realisieren.

Daniel Niggli: Das war Zufall. Peter Studer, ein befreundeter Holzbauingenieur und -unternehmer, hat uns auf die Idee gebracht. Und Holzbau passte einerseits sehr gut ins ökologische Leitbild der Bauherrschaft, andererseits ist es eine logische Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojekts, das schon auf verschiedenen Ebenen nachhaltig war. Zwei Beispiele: Die Versiegelung des Bodens wird durch die städtebauliche Figur auf ein Minimum reduziert, die nichttragenden Zimmertrennwände garantieren eine langfristige Anpassungsfähigkeit der Wohnungsgrundrisse.

? Und wieso sieht man dem Holzbau nicht an, dass er ein Holzbau ist?

Daniel Niggli: Uns geht es nicht darum, die Konstruktionsart nach aussen abzubilden, sondern um die Erscheinung, die Architektursprache und das städtebauliche Ensemble. Wir

können uns auch vorstellen, bei einem nächsten Projekt einen Massivbau mit Holz zu verkleiden. Der ideologische Hintergrund der Frage interessiert uns nicht. Dies ist ja genau die Aussage des Projekts: Wir beweisen, dass Holz ein ganz normaler Baustoff ist und auch problemlos im mehrgeschossigen Wohnungsbau eingesetzt werden kann.

Pirmin Jung: Das war ganz klar ein Wunsch der Architekten. Als Holzbauingenieure hätten wir natürlich auch aussen gerne Holz gesehen – beispielsweise bei den Balkonen. Dort war anfangs vorgesehen, die grünen Fassaden- und Untersichtsteile in Holz auszuführen. Im Prozess wurde es dann eine gestrichene Gipsfaserplatte – und das ist recht so. Denn grundsätzlich geht es uns beim Auftritt eines Gebäudes nicht um die «konstruktive Ehrlichkeit». Es liegt uns viel mehr daran, dass man in allen Bereichen des Hochbaues vermehrt unseren heimischen Baustoff einsetzt. Damit wird das lokale Gewerbe – vom Förster bis zum Holzbauer – direkt gefördert. Hingegen sind wir bei der Statik und bei den konstruktiven Details zu keinen Kompromissen bereit!

Alfons Sonderegger: Genau diese undogmatische Haltung hat uns fasziniert. Ich bin überzeugt: Wenn die Architekten und Ingenieure bei der Evaluation des Bausystems gepredigt hätten, dass das Holz von aussen sichtbar sein müsse, wäre das Projekt bei der FGZ voraussichtlich durchgefallen.

? Die Holzbauweise wurde in diesem Fall um rund zwei Prozent teurer als die Massivbauweise. Wieso hat sich die Bauherrschaft das nachhaltige Bauen 570 000 Franken kosten lassen?

Alfons Sonderegger: Uns ist es Ernst mit den ökologischen Leitsätzen. Ausschlaggebend für den Holzbau war aber eine Exkursion des FGZ-Vorstands zusammen mit den Architekten und den Ingenieuren in den Kanton Luzern. Die dort besichtigten mehrgeschossigen Holzbauten haben uns überzeugt. Erst viel später haben wir die Diskussion um den Minergie-Standard geführt.

Reinhard Wiederkehr: Anhand von konkreten Beispielen konnten auf dieser Reise viele Vorurteile abgebaut werden. Ich bin überzeugt, dass wir bei einer Evaluation der Bausysteme am runden Tisch viele Vorurteile nicht weggebracht hätten.

? Ist gute Architektur und ökologisches Bauen für die FGZ auch ein Standortfaktor?

Josef Köpfli: Eine Wohnbaugenossenschaft muss sich nicht gegenüber anderen institutionellen Anlegern behaupten. Wir haben eine permanente Nachfrage nach unseren preisgünstigen Wohnungen. Neu ist, dass zum sozialen Engagement, das die FGZ in den früheren Jahrzehnten prägte, die ökologische Ausrichtung dazugekommen ist.

Alfons Sonderegger: Wir müssen uns zwar nicht mit ökologischem Bauen im Markt behaupten, aber ein Holzbau steht dem FGZ-Profil sehr gut an. Die Rückmeldungen zeigen, dass auch die Bewohner und Bewohnerinnen das wahrnehmen und bejahen. Wir sind überzeugt, dass sich unser Engagement herumsprechen wird.

? So ein Plädoyer für Holzbau und ökologisches Bauen ist Wasser auf die Mühlen der Holzbauingenieure. Wie steht es um das Schallproblem beim Holzbau?

Reinhard Wiederkehr: Das Schallverhalten des Holzbaus ist anders als das des Massivbaus. Deshalb wird man diesbezüglich den Massivbau mit dem Holzbau nie direkt vergleichen können. Die grössten Nachteile des Holzbaus sind seine Vorurteile ihm gegenüber – sowohl von institutionellen wie auch von privaten Anlegern. →

Gesprächsteilnehmer (von links)

-----  
--> Alfons Sonderegger, Präsident FGZ  
--> Pirmin Jung, Holzbauingenieur, Rain  
--> Reinhard Wiederkehr, Holzbauingenieur Makiol + Wiederkehr, Beinwil am See  
--> Daniel Niggli, EM2N Architekten, Zürich  
--> Mathias Müller, EM2N Architekten, Zürich  
--> Josef Köpfli, Geschäftsführer FGZ  
--> Jürg O. Neeracher, Leiter Kantonale Feuerpolizei Zürich



→ Pirmin Jung: Auch der Massivbau ist nicht schallfrei, sein Schallverhalten ist einfach allgemein akzeptiert. Aber es ist richtig: Auch wenn wir bei mehrgeschossigen Wohnbauten aus Holz die erhöhten Schalldämmwerte nach SIA 181 sehr gut erreichen, wird man immer spüren, dass man sich in einem Holzbau befindet.

? Für den Hegianwandweg brauchte es eine Ausnahmegewilligung der Feuerpolizei: Welche Rolle spielten sie beim Hegianwandweg, Herr Neeracher?

Jürg O. Neeracher: Nach den geltenden Brandschutzvorschriften ist es heute nicht möglich, einen Holzbau dieser Dimension im Kanton Zürich zu errichten. Die Kantonale Feuerpolizei Zürich hat mit der Bewilligung eine Lanze für den Holzbau gebrochen. Zum Zeitpunkt der Anfrage war die Überarbeitung der Brandschutzvorschriften bezüglich Holzbauten, die voraussichtlich im Jahr 2004 gesamtschweizerisch erlassen werden, ziemlich weit fortgeschritten. Wir haben diese neuen Vorschriften im Sinne einer Ausnahmeregelung angewendet. Dieser Entscheid ist auch für andere Bauherrschaften interessant, denn es gibt auch einen versicherungstechnischen Hintergrund: Die meisten Kantone haben ein Risikoprämiensystem für Holzbauten. Die Prämie kann dabei einiges höher sein wie für einen Massivbau. Das heisst: Kantone mit Holzbautradition erlauben zwar bereits heute mehrgeschossige Holzbauten in diesen Dimensionen, decken aber das grössere Versicherungs-Risiko mit höheren Prämien ab. Es gibt Kantone, die für alle Bauarten bis zu fünfmal höhere Versicherungsprämien verlangen, als der Kanton Zürich. Hohe Versicherungsprämien können eine Bauherrschaft abschrecken. Im Kanton Zürich besteht das Einheitsprämiensystem, das heisst, Massiv- und Holzbauten werden zu gleicher Prämie versichert. Wir haben trotz Liberalisierung der Brandschutzvorschriften beschlossen, dabei zu bleiben. Das macht den Holzbau im Kanton Zürich attraktiv.

? Der Hegianwandweg ist also ein Vorzeige- und Pilotprojekt. Wird es im Kanton Zürich demnach bald mehr mehrgeschossige Holzbauten geben?

Jürg O. Neeracher: Ja, ich erwarte einen Schub in Richtung Holzbau. Doch der Kanton Zürich ist und bleibt ein Massivbaugebiet. Auch in Zukunft werden Holzbauten nicht wie Pilze aus dem Boden schiessen.

? Welche Auswirkung wird die Anpassung der Brandschutzvorschriften auf die Arbeit der Holzbauingenieure haben?

Pirmin Jung: Die Bewilligung der Überbauung Hegianwandweg hatte Signalwirkung: Die Kantone Nidwalden und Zug haben beispielsweise deswegen je einen viergeschossigen Holzbau bewilligt, den sie nach den alten Brandschutzvorschriften nicht bewilligt hätten. Das heisst aber nicht, dass wir wegen liberalerer Brandschutzvorschriften mehr Arbeit haben. Denn schlussendlich hängt es von den Architekten und Bauherren ab, ob in Holz gebaut wird.

? Ein Holzbau in diesen Dimensionen zieht eine komplexe Zusammenarbeit zwischen Spezialisten, Behörden und Architekten mit sich. Wieso haben Sie den Hegianwandweg nicht mit einem GU realisiert?

Josef Köpfli: Die FGZ arbeitet traditionellerweise nicht mit Total- oder Generalunternehmern zusammen, denn so können wir selber von eventuellen Vergabeerfolgen profitieren. Bei der Siedlung Hegianwandweg haben wir die Ver-

gabeerfolge zur Steigerung des Wohnkomforts benutzt: Jede Wohnung hat nachträglich beispielsweise einen Geschirrspüler und einen hochliegenden Backofen bekommen. Mit einem Generalunternehmer würden wir höchstens zusammenarbeiten, wenn wir mehrere Bauprojekte gleichzeitig am Laufen hätten.

Daniel Niggli: Ob Generalunternehmer oder Einzelunternehmer spielt für uns keine Rolle. Das ist nicht einmal eine Frage der Ideologie. Für ein Projekt dieser Grössenordnung bilden wir sowieso Arbeitsgemeinschaften mit Kostenplanern und Bauleitungsbüros.

Mathias Müller: Der Planungs- und Realisierungsaufwand für einen Holzbau ist nicht wesentlich höher als derjenige für einen Massivbau. Bei der Überbauung Hegianwandweg war der Aufwand gross, weil alle alles zum ersten Mal in diesen Dimensionen gemacht haben. Deutlich mehr Planungs- und Bauleitungsaufwand bedeuten aber die komplizierten haustechnischen Anlagen. Wohnbauten sind heute von der Haustechnik her so anspruchsvoll wie Bürobauten. Der Planungsaufwand wird grösser, und er wird meistens sowohl von den Architekten wie auch von der Bauherrschaft unterschätzt.

? Was ist bei der Planung eines Holzbaus anders als beim Massivbau?

Reinhard Wiederkehr: Der vorfabrizierte Holzbau zwingt einen dazu, frühzeitig zu denken und zu planen. Die Vorleistung fordert vor allem die Haustechniker: Sie mussten bereits in der Vorprojektstufe konzeptionell mitarbeiten. Das ist ein grosser Unterschied zum Massivbau, wo oft erst in der Ausführungsplanung über Haustechnik gesprochen wird.

? Zum Schluss ein Blick in die Zukunft: Ist die Überbauung Hegianwandweg ein Modell für mehrgeschossigen Wohnungsbau aus Holz in der Stadt?

Mathias Müller: Wir entscheiden bei jedem Projekt neu, ob sich ein Holzbau lohnt. Insofern interessiert uns die Frage der Serientauglichkeit nicht. Denn es geht nicht um die Entscheidung Holz- oder Massivbau, sondern darum, welcher Baustoff und welches Konstruktionssystem sinnvoll ist. Holzbau erweitert unsere Klaviatur. Er ist einfach eine weitere Option neben dem Massiv-, Skelett- oder Stahlbau.

Alfons Sonderegger: Auch wir entscheiden von Fall zu Fall. Doch nach den guten Erfahrungen mit Holzbau kommt der Baustoff durchaus für weitere Bauprojekte in Frage. Vor allem fürs Nachverdichten unserer Siedlungen könnte der Holzbau geeignet sein, weil er sich schnell realisieren lässt.

Josef Köpfli: Wenn die kommende Nutzungsphase keine wesentlichen Nachteile in der Bewirtschaftung zeigt, beispielsweise in den Unterhaltskosten, ist der Holzbau für uns eine sehr taugliche Alternative. Sie ist baubiologisch und ökologisch sinnvoll. Auch die Kasse stimmt: Wir können das Projekt voraussichtlich innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens abschliessen. Wahrscheinlich haben wir eine Kostenüberschreitung von einem Prozent – ein Erfolg für alle am Bau Beteiligten.

Jürg O. Neeracher: Unser Ziel war nicht, ein Modell für den mehrgeschossigen Holzbau im Kanton Zürich zu schaffen, sondern die neuen Brandschutzvorschriften konkret zu testen. Denn sowohl die Holzbauer als auch die Brandschutzbehörden müssen am Objekt lernen. Und dieses Ziel haben wir erreicht. Der willkommene Nebeneffekt: Bis anhin mussten wir nach Skandinavien reisen, um solche fünf- oder sechsgeschossige Holzbauprojekte zu sehen, heute müssen wir nur noch an den Hegianwandweg in Zürich fahren. •





#### Die Wohnbaupolitik der FGZ

- > Die 1100 Reihenhäuser und grösseren Wohnungen sind Haushalten mit Kindern vorbehalten. Für diese Objekte – rund die Hälfte aller FGZ-Wohnobjekte – gelten seit 1999 folgende Umzugsfristen: Beim Auszug der Kinder ist das Objekt innerhalb festgelegter Fristen freizugeben. Die FGZ bietet Ersatz an.
- > Die Bausubstanz wird mit Sanierungsprogrammen gepflegt. Von 1975 bis 2000 hat die FGZ fast alle Wohnebenen wertvermehrend saniert.
- > Estrichausbauten und Grundrissveränderungen schaffen Wohnraum. Bis heute hat die FGZ 360 Estriche der 866 Reihenhäuser ausgebaut und so neue Wohnflächen geschaffen. Auch haben viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter zwei Parterre-Zimmer zu einem grossen Wohnraum zusammengelegt.
- > Ersatzneubauten werden dann erstellt, wenn sich die Renovation nicht mehr rechnet. Bei bislang drei Etappen hat der Vorstand Ersatzneubauten mit deutlich mehr Wohnflächen beantragt. Die Generalversammlung hiess alle Vorhaben gut.
- > Neubauten verbreitern das Angebot. Die FGZ möchte weiterhin neubauen, aber eine Siedlungsgenossenschaft bleiben. Ihr Interesse gilt darum Grundstücken am Friesenberg oder in unmittelbarer Nähe.
- > Ein Bauleitbild für die Zukunft. Um für die nächsten 20 Jahre gerüstet zu sein, erarbeitet die FGZ ein Bauleitbild. Sie lässt sich von Architekten- und Planerteams unterstützen.



