

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 79 (2004)

**Heft:** 4

**Anhang:** Extra : neu bauen statt sanieren

#### **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:** 16.01.2026

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

# wohnen extra



## *neu bauen statt sanieren*

Einfache Altbauten abzubrechen und einen modernen Neubau zu erstellen, ist manchmal die beste Lösung, Seite 3 ■ Vorher – nachher, vier Beispiele von Ersatzneubauten, Seite 4 ■ Das eine tun, das andere nicht lassen: Die Genossenschaft der Baufreunde hat alte Häuser teils saniert, teils durch Neubauten ersetzt, Seite 6 ■ Ein Ehepaar wartete auf dem Campingplatz auf die neue Wohnung, Seite 9 ■ «Ist die Abbruchmanie ausgebrochen?» – Fragen und Antworten rund um das Thema Ersatzneubau, Seite 10 ■ Aus Umweltsicht schneiden Neubauten immer besser ab, Seite 12 ■ Die Neubauwohnung hält ihr Versprechen: ein geglückter Umzug, Seite 14 ■ Rätsel, Seite 16 ■

Die junge Familie schätzt den Platz, den die moderne Viereinhalbzimmerwohnung bietet.



Text: Richard Liechti  
Fotos: Ferenc Hamza

## Beispiel Unterfeldstrasse (BG Zentralstrasse): Riesengewinn an Wohnfläche

Mit ihrer Viereinhalbzimmerwohnung in der neuen Überbauung Unterfeldstrasse sind Ariane und André Sapienza rundum zufrieden. Als sich die Geburt der inzwischen zehnmonatigen Sara ankündigte, machte sich das junge Ehepaar auf die Suche nach einer grösseren Wohnung. Im Internet stiess es auf die Neubausiedlung Unterfeldstrasse – und erhielt trotz vieler anderer Bewerber den Zuschlag. «Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist ausgezeichnet», bestätigt Frau Sapienza. Sie hat das Angebot der Baugenossenschaft Zentralstrasse vor der Zusage mit anderen genossenschaftlichen und privaten Ausschreibungen verglichen. Ganz besonders schätzt man die grossen, hellen Zimmer, die moderne Küche und das zweite Badezimmer. Mit dem verglasten Balkon – besonders der Tatsache, dass man ihn bei schlechtem Wetter nicht offen lassen dürfe – habe man sich allerdings erst etwas anfreunden müssen. Unbedingt erwähnen möchte Frau Sapienza das gute Verhältnis mit der Verwaltung, die auf alle Fragen rasch antworte und Anliegen speditiv erledige. Und da die Genossenschaft bei der Vermietung wenn immer möglich Familien den Vorzug gibt, wird es der kleinen Sara an Spielkameraden nicht fehlen.



	Alt	Neu
Baujahr	20er-Jahre	2001/02
Bauten	20 Reihen-EFH	4 MFH
Wohnungsangebot	20 Reihen-EFH	60 Wohnungen + 4 Ateliers
Wohnungsgrösse	70 m <sup>2</sup>	ca. 100 m <sup>2</sup> (4½ Zimmer)
Mietzins netto	1000 CHF	1644 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Wohnfläche	1400 m <sup>2</sup>	5700 m <sup>2</sup>
Freifläche	10660 m <sup>2</sup>	9940 m <sup>2</sup>

Ariane und André Sapienza mit Töchterchen Sara vor der Neubausiedlung Unterfeldstrasse.



Bescheidene Reihenhäuschen, wie sie in der Nachbarschaft immer noch zu finden sind, schaffen an der Unterfeldstrasse Platz für viel Wohnraum für Familien.

Zwanzig Reihenhäuser zu jeweils nur gerade 70 Quadratmetern Fläche mussten in Zürich-Schwamendingen weichen, um Wohnraum für sechzig Familien zu schaffen. Die ruhig gelegenen Neubauten der Baugenossenschaft Zentralstrasse fallen durch ihre raumhohen Fenster und die verglasten Loggien auf. Hier finden die Mieterinnen und Mieter hohe Wohnqualität zu äusserst günstigen Mietzinsen. Denn die Baugenossenschaft Zentralstrasse setzte das Bauland, das sie seit Jahrzehnten besitzt, zu einem sehr rieften Wert ein. Dass die Handwerkergenossen-

schaft ihr Vorhaben nicht von der Mietschaft bewilligen lassen musste, war kein Grund, sich weniger um die bisherigen Bewohner zu kümmern. Man informierte frühzeitig und sorgte für Ersatzangebote. Dabei profitierten die Betroffenen davon, dass die Baugenossenschaft in der Gegend eine Reihe weiterer Liegenschaften besitzt; zudem fand man auch bei anderen Baugenossenschaften passende neue Unterkünfte. **Bemerkenswert:** Mit dem Abbruch von 20 bescheidenen Behausungen konnte zeitgemässer Wohnraum für 60 Familien geschaffen werden. *wohnenextra*

Neu bauen statt sanieren: Manchmal die beste Lösung

# Gute Gründe kommunizieren

Eine ganze Reihe von Baugenossenschaften denkt derzeit über die Zukunft ihres Wohnungsbestandes nach. Ist eine Siedlung in die Jahre gekommen, müssen alle Optionen diskutiert werden. Und in einigen Fällen erweist sich der Abbruch der alten Häuser mit anschliessendem Neubau einer modernen Siedlung als die beste Lösung. Die Baugenossenschaften stehen dann vor einer schwierigen Kommunikationsaufgabe.

Text: Richard Liechti

Werden die Reihenhäuser aus den Zwanzigerjahren noch gefragt sein, wenn die Wohnungsnot einmal verebbt? Die sind nämlich eng, besitzen Kinderzimmer, wie man sie heute nicht mehr bauen dürfte. Und wie steht es mit dem einfachen Mehrfamilienhaus aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg? Damals galt es, die bitter notwendigen Behausungen rasch hochzuziehen, obwohl es an Geld wie an Baumaterial fehlte. Wer diese Wohnungen zu sanieren beginnt, erlebt oft böse, teure Überraschungen. Also besser gleich neu bauen?

## MANCHMAL BLEIBT NUR NEUBAU

Viele Baugenossenschaften stellen sich derzeit Fragen, denen sie heute vielleicht noch aus dem Weg gehen könnten. Morgen oder übermorgen, wenn der Wind auf dem Immobilienmarkt gedreht hat, könnte es allerdings ganz anders aussehen. Stehen Entscheide für die Zukunft an, gehen die meisten Baugenossenschaften behutsam vor. Man zieht Expertinnen und Experten bei, analysiert, rechnet, diskutiert. Und bisweilen sprechen dann gute Gründe für den Abbruch alter Häuser und die Erstellung von Neubauten. Zwar besteht mittlerweile die Möglichkeit, bejahrte Siedlungen mit Anbauten und Aufstockungen den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Doch die sind nicht nur teuer, sondern oft halbe Lösungen. Denn mit einem grösseren Wohnzimmer oder einem zusätzlichen Raum unter dem Dach sind längst nicht alle Mängel der alten Wohnungen behoben.

Anders beim Neubau. Er bietet zeitgemässe Wohnungen, moderne Einrichtungen und Geräte, eine Gebäudehülle, die den Energieverbrauch auf das Nötigste beschränkt. Erst dank

Neubauten können viele Baugenossenschaften ihren Zweck überhaupt wieder erfüllen: nämlich Familienwohnungen bereitzustellen (wobei der Begriff «Familie» natürlich längst anders zu definieren ist als früher). Denn Familien, das zeigen die Statistiken, verlangen heute meist mindestens vier Zimmer, nicht zu reden davon, dass die pro Person beanspruchte Wohnfläche seit 1970 von 38 auf 52 Quadratmeter gestiegen ist. Für die Baugenossenschaften bedeuten Neubauten letztlich Sicherheit: nämlich Wohnungen zu besitzen, die in den nächsten Jahrzehnten gefragt sein werden.

Doch das Thema «Ersatzneubau» besitzt durchaus auch eine gesellschaftliche Dimension. Dank dichterer Bauweise entsteht viel mehr Wohnraum, als ihn die alten Häuser zu bieten vermögen, und zwar dort, wo es viele Menschen wieder hinzieht: in der Stadt. Baugenossenschaften, die alte, locker angeordnete Siedlungen ersetzen, leisten damit auch einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen die Zersiedelung unseres Landes, gegen den unvermindert anhaltenden Verlust wertvollen Natur- und Erholungsraums.

## UND DIE MIETERINNEN UND MIETER?

So weit, so gut, die meisten genossenschaftlichen Mieterinnen und Mieter werden bisher bestimmen. Wird es jedoch konkreter, melden sich Zweifel an. Warum gerade diese Siedlung mit ihrem grosszügigen Grünraum, der doch bei Familien geschätzt ist? Was, diese tadellosen Wohnungen sollen verschwinden, die immer noch weggehen wie frische Weggli – wenn denn mal eine frei wird? Und: Was passiert mit den betroffenen MieterInnen? Muss die betagte Bewohnerin ans andere Stadttende zügeln, wo sie niemanden kennt? Kann das junge Paar mit den zwei Kindern, das ein zusätzliches Zimmer eigentlich

schätzen würde, die Mietzinse im Neubau bezahlen? Wird man sich in der ungleich grösseren Neubausiedlung wohl fühlen, der jegliche Patina abgeht? Passen die modernen Bauten überhaupt ins vertraute Quartier? Solche Fragen müssen Baugenossenschaften, die eine Siedlung abbrechen wollen, ihren Mitgliedern beantworten. Und zwar viele Jahre bevor die Bagger auffahren. Schliesslich sind es meist die Genossenschaftserinnerinnen und Genossen, die an den Generalversammlungen das letzte Wort haben. *Wohnen extra* hat in dieser Ausgabe versucht, den Standpunkt der Baugenossenschaften zusammenzutragen.

*wohnen extra*

## Ein Zürcher Thema?

Aufmerksame Leserinnen und Leser werden feststellen, dass sich das vorliegende *wohnen extra* fast ausschliesslich mit dem Raum Zürich befasst. Tatsächlich finden sich die meisten Ersatzneubauprojekte in der Stadt Zürich, vereinzelt auch in der Agglomeration und in Winterthur. Das liegt daran, dass in Zürich besonders viele grössere Siedlungen kurz nach Kriegsende entstanden. Kaum ein Thema sind Ersatzneubauten nach Recherchen von *wohnen extra* in Basel und Bern – im ersten Fall, weil es sich zumeist um kleinere Genossenschaften handelt, im zweiten, weil Grosssiedlungen wie das Tscharnergut einen guten Teil des genossenschaftlichen Bestandes ausmachen. Strategische Überlegungen stellen jedoch auch die meisten grösseren Baugenossenschaften ausserhalb Zürichs an. Vereinzelt planen sie umfassende Erneuerungen (etwa die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern) oder haben entsprechende Projekte bereits verwirklicht, wie unser Beispiel aus Aarau zeigt.

## Beispiel Burgmatte: kleine Genossenschaft, grosse Leistung

Text: Richard Liechti

Nur rund achtzig Wohnungen besitzt die Baugenossenschaft Burgmatte, alle im Balgrist-Quartier im Zürcher Kreis 8. Über die älteste der drei Etappen aus den 30er-Jahren machte sich der Vorstand schon seit vielen Jahren Gedanken. Erst fasste man eine Aufwertung durch Balkonvergrösserungen ins Auge. Später folgten der Beizug von Fachleuten und eine Langzeitstudie. Obwohl die Häuser gut unterhalten waren, sah sich die Genossenschaft wegen des schlechten Zustands der Leistungen schliesslich gezwungen, etwas zu unternehmen. Da auch nach einer umfassenden Renovation eher kleine Wohnungen geblieben wären, entschied man sich für Ersatzneubauten. Die langfristige Planung und die ständige Information der Genossenschaftschafterinnen und Genossenschaftschafter zahlte sich aus: Ohne Opposition stimmten diese dem Projekt zu. Im folgenden Jahr fuhren die Bagger auf, und schon Ende 2003 waren die ersten grosszügigen Neubauwohnungen bereit. **Bemerkenswert:** Mit einigen wenigen Ausnahmen zogen alle bisherigen Mieterinnen und Mieter in die Neubauten um.



Foto: Bc Burgmatte



	Alt	Neu
Baujahr	1932	2003/05
Bauten	7 MFH	7 MFH
Wohnungsangebot	42 Whg.	50 Whg.
Wohnungsgrösse	60 m <sup>2</sup> (3½ Zimmer)	105 m <sup>2</sup> (4½ Zimmer)
Mietzins netto	700 bis 900 CHF (3½ Zimmer)	1900 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Wohnfläche	2702 m <sup>2</sup>	4840 m <sup>2</sup>
Verbleibende Freifläche	2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>



## Beispiel Jasminweg (ABZ): Tiefe Mietzinse, gute Ersatzlösungen



Auf ein langfristiges Vorgehen und die Prüfung verschiedener Varianten setzte auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bei der Erneuerung ihrer Liegenschaften im Raum Jasminweg in Zürich-Oerlikon. Nach eingehender Überprüfung erwies sich der Abbruch von 52 Wohnungen und 36 Reihenhäusern aus den 20er- und 40er-Jahren als einzige realistische Lösung. Die bisherigen Mieterinnen und Mieter konnten ihre Bedürfnisse frühzeitig anmelden und unter mehreren Alternativen auswählen – Alt- und Neubauten in unmittelbarer Nähe oder anderen Teilen der Stadt. Zudem ersetzt die ABZ 20 Reihenhäuser erst in einer zweiten Etappe 2010. Über einen Architekturwettbewerb, den ein junges Büro gewann, fand die ABZ das 2002 fertig gestellte Projekt, das aus zwei markanten Bauten besteht. Sie sind im umweltfreundlichen Minergie-Standard erstellt. **Bemerkenswert:** Die Mietzinse sind für Neubauwohnungen schon fast konkurrenzlos tief, vor allem deshalb, weil die ABZ auf Land baute, das sie seit Jahrzehnten besitzt.

	Alt	Neu
Baujahr	20er-/40er-Jahre	2001/02
Bauten	36 REFH, div. MFH	2 MFH
Wohnungsangebot	36 Reihen-EFH, 52 Whg.	67 Whg.
Wohnungsgrösse	69 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)	109 m <sup>2</sup> (4½ Zimmer)
Mietzins netto	550 CHF (3 Zimmer)	1315 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Wohnfläche	4600 m <sup>2</sup>	8000 m <sup>2</sup>
Verbleibende Freifläche	7350 m <sup>2</sup>	7060 m <sup>2</sup>

## Beispiel Maienzugstrasse

Aarau (Abau):

Innovativer Bau

Die Idee war gut: Als die Aarauer Baugenossenschaft Abau Anfang der 50er-Jahre ihre Familiensiedlung Telli erstellte, integrierte sie zwei Bauten mit Alters-Kleinwohnungen. Nach der Familienphase hätten die Bewohnerinnen und Bewohner dorthin wechseln können. Die Ansprüche haben sich allerdings seither verändert. Wo, so fragten sich die älteren Telli-Bewohner, sollten wir in den Einzimmerwohnungen schon nur die gewohnten Möbel hinstellen? Zuletzt wollten dort nur noch Studenten wohnen. Die Abau entschloss sich deshalb, die inzwischen baufälligen Häuser mit dem niedrigen Standard (keine Balkone, zentrale Badezimmer) durch Familienwohnungen zu ersetzen. Sie wählte ein Projekt, das nicht nur günstige, qualitativ hoch stehende Wohnungen umfasst, sondern auch in ökologischer Hinsicht überzeugt: Das Gebäude besteht zu 80 Prozent aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz. **Bemerkenswert:** Der innovative Bau erfüllt den Minergie-Standard. Der tiefe Energieverbrauch wird sich für die Mieterschaft bei den Nebenkosten bezahlt machen.



Foto: Abau

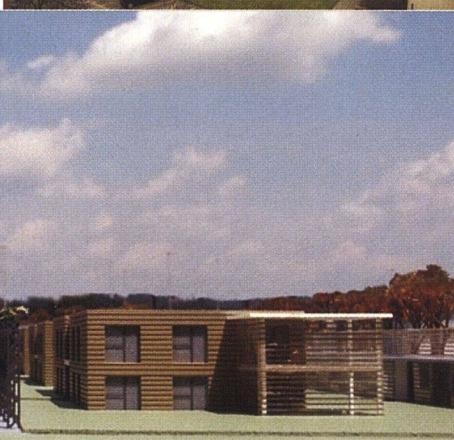


Foto: Zimmermann Fotographie

	Alt	Neu
Baujahr	1954	2003
Bauten	2 MFH	1 MFH
Wohnungsangebot	21 Alters-Kleinwhg.	18 Whg. ab 4½ Zimmern
Wohnungsgröße	27 m² (1 Zimmer)	Ab 103 m² (4½ Zimmer)
Mietzins netto	150 CHF (1 Zimmer)	1545 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Wohnfläche	Ca. 1200 m²	1638 m²



## Beispiel Schlieren (Gewobag): Hohe Lebensqualität



Grosse Pläne hat die Baugenossenschaft Gewobag in Schlieren. Sie ersetzt in den nächsten Jahren 21 Wohnblöcke, die nicht nur einen schlechten baulichen Zustand und enge Wohnungen aufweisen, sondern zudem an der lärmigen Bernstrasse liegen. Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Überbauungsprojekt «Giardino» sorgt für eine klare Verbesserung. Statt auf eine hässliche Lärmschutzwand werden die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf einen Riegel mit Atelierbauten blicken, der gegen die Immissionen der Strasse schützt. Der Außenraum macht dem Namen der neuen Siedlung alle Ehre: Die Gehwege sind mit dereinst rebenüberwachsenen Pergolen versehen, ein Hofplatz wird als Begegnungsort dienen. Familien wie ältere Bewohner werden zudem Einrichtungen wie die auf dem Gelände angesiedelten Arztpraxen oder das Quartiercafé schätzen. **Bemerkenswert:** «Giardino» ist autofrei, auch die öffentlichen Straßen innerhalb der Siedlung werden zu Wohnstrassen umgestaltet.

wohnenextra

	Alt	Neu
Baujahr	1946/61	2005–2012
Bauten	21 MFH	15 MFH + 1 Gebäude mit Gemeinschaftsraum/Café/Hort
Wohnungsangebot	230 Whg., davon 40 kleine Alterswhg.	169 Whg.
Wohnungsgröße	76 m² (4½ Zimmer)	110–128 m² (4½ Zimmer)
Mietzins netto	850 CHF (4½ Zimmer)	1650–1900 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Wohnfläche	13 600 m²	18 300 m²
Verbleibende Freifläche	20 100 m²	20 500 m² (inkl. Wohnstrassen)

Foto: Gewobag

Der Ersatzneubau Holzmatt V der Genossenschaft der Baufreunde Zürich gilt als Paradebeispiel für gutes und preisgünstiges Bauen.



Die Genossenschaft der Baufreunde Zürich (GBZ)  
hat schon immer Mut zur Erneuerung bewiesen

## Das eine tun, das andere nicht lassen . . .

Text: Rebecca Omorogie

Weshalb sich die Baugenossenschaft der Baufreunde damals so nannte, weiß der heutige Geschäftsführer Ernst Hasler auch nicht. Doch der Name ist nicht unpassend: Die Baufreunde sind tatsächlich sehr baufreudig. Nach der Gründung 1944 entstand fast im Akkord eine Siedlungskolonie nach der anderen. Gleichzeitig war die umtriebige junge Genossenschaft auch sehr «baufreudlich» und bemühte sich von Beginn weg, zu ihren Bauten Sorge zu tragen.

### ERSATZNEUBAU SCHON 1982

So begann man schon in den 60er-Jahren, noch bevor die erste grosse Bauphase abgeschlossen war, die ältesten Siedlungen zu sanieren. Lange bevor das Thema in aller Munde war, machten sich die Baufreunde ausserdem ganz ohne Trara an ihren ersten

Sanieren oder neu bauen? Das eine schliesst das andere nicht aus, findet die Genossenschaft der Baufreunde Zürich. Mit dieser unkomplizierten Devise und einer unkonventionellen Form der Mietermitbestimmung hat sie schon sehr gelungene Projekte verwirklicht.

Ersatzneubau: 1982 ersetzten sie die 40 Einfamilienhäuser der Kolonie Hirzenbach durch einen Neubau mit 92 Wohnungen. Dies erlaubte eine bessere Arealausnutzung und den Bau von dringend benötigten Alterswohnungen. Heute kann Ernst Hasler mit Stolz sagen, dass die 516 Wohneinheiten in vergleichsweise «sehr gutem Zustand» sind. Doch auch die Baufreunde können sich dem Zahn der Zeit nicht entziehen. Die meisten ihrer Liegenschaften sind mittlerweile 50 bis 60

Jahre alt. Seit 1999 befindet sich die Genossenschaft wieder in einer «Erneuerungswelle» und will in den nächsten 15 bis 20 Jahren sämtliche Siedlungen auf den neusten Stand bringen. Dabei gehen die Baufreunde sehr unkompliziert mit der Frage «Sanieren oder Ersatzneubau?» um. Ist eine Etappe an der Reihe, wägen sie sämtliche Optionen sorgfältig ab und entscheiden dann von Fall zu Fall. Dass daraus ein durchaus reizvolles Nebeneinander von Alt und Neu und ein sehr vielsei-



Die Reiheneinfamilienhäuser wirken nach der Modernisierung frisch und zeitgemäß.



tiges Wohnangebot entsteht, beweisen zwei Projekte aus der jüngeren Zeit.

#### EIN LEHRBLÄTZ

Die Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Holzmatt in Neuaffoltern sind bei den BewohnerInnen sehr beliebt. Deshalb entschloss sich der Vorstand 1999, eine erste Etappe von 49 Reihenhäusern zu renovieren. Nur eine sanfte Sanierung sollte es werden, also konnten die MieterInnen in ihren Häusern wohnen bleiben. Doch das Projekt ist, wie Hasler selber zugeben muss, «ausgegartet»: «Plötzlich kamen immer mehr Ideen dazu.» Zu guter Letzt blieb buchstäblich kein Stein auf dem anderen. Man ersetzte sämtliche Leitungen, erneuerte Küchen und Badezimmer vollständig und renovierte die Außenfassade. Dank einem Teilausbau des Estrichs und – bei den 5-Zimmer-Häusern – Herausbrechen einer Wand verliehen die Baufreunde den engen Häuschen mehr Raum. Dass dies in bewohntem Zustand nicht möglich war, liegt auf der Hand, sodass entgegen den ehrgeizigen Plänen der Bauleitung letztlich doch kurzfristige Umquartierungen vorgenommen werden mussten. Heute kann Ernst Hasler darüber lachen, wie er einer Familie half, schnell die nötigsten Habseligkeiten zusammenzusuchen, als diese frühmorgens von den Bauarbeitern überrascht wurde. Er selbst war auch betroffen und campierte mit seiner Familie im ehemaligen GBZ-Büro an der Wehntalerstrasse.

Obwohl die MieterInnen auf diese Unannehmlichkeiten natürlich «giftig» reagierten, wie erschmunzelnd bestätigt, hat das Resultat die Wogen schnell geglättet. Ohne Abstriche an den idyllischen Gartenstadtcharakter wirken die Reihenhäuser mit ihrer weissen Fassade und den blauen Fensterläden heute frisch und zeitgemäß und sind durch die Modernisierung deutlich aufgewertet. Die um gut die

Hälfte auf bis zu 1500 Franken erhöhten Mietzinse waren offenbar kein Thema. Dennoch sieht die Genossenschaft dieses Projekt als «Lehrblätz», der mehr als nur ein Nachspiel hatte: Erstens suchte sie sich für künftige Projekte eine andere Bauleitung. Zweitens bildete sich nach dieser Sanierung bei den GenossenschafterInnen Widerstand gegen die grosse Kompetenz des Vorstands. Dieser braucht nämlich Entscheide zu kaufen, Sanierungen, Neu- und Ersatzneubauten nicht von der Generalversammlung genehmigen zu lassen. Künftig wird deshalb die MieterInnenmitbestimmung auf eine etwas andere Weise gelöst: Für jedes Sanierungs- oder Neubauprojekt wird eine Baukommission ins Leben gerufen, in der jeweils auch drei GenossenschafterInnen vertreten sind.

#### HEUTE ANDERS ENTSCHEIDEN

Und drittens ist sich der Vorstand nicht sicher, ob er sich heute nochmals für eine Sanierung entscheiden würde. «Klar, die Häuschen sind sehr schön geworden», bekräftigt Ernst Hasler. Gewisse Mängel liessen sich allerdings nicht beheben. So wurden zwar die Fenster saniert, doch Hasler weiss aus eigener Erfahrung: «Gegen die Nachbarn hin ist es sehr ringhörig, da hört man jedes laute Wort. Und die Holzstiegen, die knarren halt in diesen alten Häuschen.» Auch an der bescheidenen Raumgrösse lässt sich nicht viel ändern – es sei denn, man opfert ein Zimmer. «Man hätte natürlich noch mehr machen können. Doch dann hätten sich die Mietzinse bald verdoppelt.»

Eine zweite Etappe von Reihen- und Mehrfamilienhäusern soll deshalb nicht saniert, sondern durch einen Neubau ersetzt werden. Eine externe Studie hat ergeben, dass dies angesichts der schlechten Bausubstanz sinnvoller sei. Die MieterInnen reagierten geschockt auf diesen Richtungswechsel. «Wir

Foto: Rebecca Omorogie



«Mut zur Erneuerung gehört zur Philosophie.» Baufreunde-Geschäftsführer Ernst Hasler.

hatten uns gefreut, dass wir nun an der Reihe sind», erklärt Bea Isler, die mit ihrer Familie in einem der betroffenen Einfamilienhäuser wohnt. «Deshalb meldete ich mich auch für die Baukommission. Ich dachte, da kann ich bei der Renovation ein bisschen mitreden.» Unterdessen hat sie die Nachricht etwas verdaut und ist gespannt, wie es mit dem Projekt weitergeht. Persönlich kommt für sie eine Neubauwohnung jedoch weniger in Frage, die Familie möchte lieber so bald wie möglich in ein anderes Reihenhaus umziehen. Der Vorstand entschuldigte sich in einem Brief für das brüsk Vorgehen und schob den Baubeginn um zwei Jahre auf 2009 hinaus. An den Plänen für einen Ersatzneubau möchte er jedoch festhalten. Dabei ermutigen ihn insbesondere die positiven Erfahrungen mit dem ►

Ersatzneubau «Holzmatt V», der heute als Paradebeispiel für gutes und preisgünstiges Bauen gilt.

#### HOLZMATT V: NEUE WEGE

Zugegeben: Wenn es um ein über 50-jähriges Mehrfamilienhaus mit veraltetem Ausbau und kleinen, gefangenen Zimmern geht, sind weniger Emotionen im Spiel. «Ihr wollt doch nicht im Ernst diese alten Wohnungen nochmals sanieren!», habe damals sogar eine Mieterin gemeint. Dennoch lancierte der Vorstand einen Wettbewerb, mit dem Ziel, sowohl eine Sanierung als auch einen Ersatzneubau der sechs Häuser an der Zelglistrasse zu evaluieren. Zwar erwies sich die Bausubstanz als gar nicht so schlecht. Aber die unbefriedigenden Grundrisse wären nur mit einem erheblichen Aufwand veränderbar. Ein Kostenvergleich sowie zukunftsgerichtete Überlegungen gaben den Ausschlag für einen Ersatzneubau.

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt des Architekturbüros Pro Domo bietet anstelle von 36 kleinen auf dem gleichen Grund 47 moderne, grosszügige Wohnungen mit insgesamt 70 Prozent mehr Nettowohnfläche (siehe Kasten) sowie einen Gemeinschaftsraum, der mittlerweile rege genutzt wird. Mit den riesigen Fensterflächen und ihren grosszügigen Balkonen wirken die vier zusammenhängenden Baukörper luftig und leicht und integrieren sich trotz der sehr unterschiedlichen Architektur harmonisch in die traditionelle Siedlung. Hier hatten die Baufreunde Zeit und Kosten gut im Griff. Die neuen Mietzinse kamen gar günstiger zu stehen als kalkuliert und bewegen sich nah am subventionierten Bereich.

#### NEUE DURCHMISCHUNG

Zu den günstigen Baukosten beigetragen hat auch, dass man nicht wie geplant in zwei, sondern in einer Etappe bauen konnte. Da der Vorstand frühzeitig über das Projekt informiert und mehr als zwei Jahre vor Abbruch begonnen hatte, Ersatzwohnungen anzubieten, konnten die Häuser schneller als erwartet «geleert» werden. Allerdings haben nur 15 Mietparteien von den Umsiedlungsangeboten Gebrauch gemacht. Viele nutzten die Gelegenheit für eine schon länger anstehende Veränderung. Ältere Menschen etwa, die sich für einen Pflegeplatz im Altersheim anmeldeten, oder ausländische Familien, die ins Heimatland zurückgingen. Widerstand habe er sehr wenig gespürt, erinnert sich Ernst Hasler, aber es habe natürlich schon Ängste vor der neuen Situation gegeben. Für diese hatte der Geschäftsführer immer ein offenes Ohr und ist heute überzeugt, für alle eine befriedigende Lösung gefunden zu haben.

Erstaunlicherweise sind nur wenige der früheren BewohnerInnen in den Neubau umgesiedelt. Die Mieterschaft ist heute bunt gemischt: junge Familien, Konkubinatspaare, RentnerInnen, Einzelpersonen, Schweizer genauso wie Ausländer. Entgegen den Erwartungen nutzten auch nur vier GenossenschaftschafterInnen die Gelegenheit für einen Umzug aus den Reihenhäusern in die Neubauwohnungen. «Offenbar sind dies ganz unterschiedliche Wohnbedürfnisse, und es ist ja schön, wenn wir diese heute alle befriedigen können.»

#### DURCHHALTEWILLEN IST WICHTIG

Doch die Erneuerungswelle ist damit noch lange nicht zu Ende. Soeben ist ein Ersatzneu-

bau an der Wehntalerstrasse im Abschluss begriffen. Auch hier entstehen 16 grosszügige und schon fast luxuriöse Wohnungen von 2½ bis 4½ Zimmern. Erstmals hat die Genossenschaft ihre Wohnungen mit Induktionsherden ausgestattet und setzt außerdem auf eine besonders gute schalldichte Verglasung. Obwohl bei den alten Häusern noch vor wenigen Jahren die Balkone vergrössert worden waren, gab es auch bei diesem Projekt kaum Protest. Von den bisherigen MieterInnen wird jedoch niemand in den Neubau ziehen, auch hier wird sich also eine ganz neue Durchmischung ergeben. Der nächste Streich der Baufreunde ist übrigens bereits in Planung: Noch in diesem Herbst wird mit den Bauarbeiten in der Siedlung Luegisland begonnen.

Vieles hat die Genossenschaft aus den bisherigen Projekten gelernt: nicht nur was die Kostenkontrolle, sondern auch was den Einbezug der MieterInnen betrifft. Hatte er bereits bei der Holzmatt V frühzeitig und sehr regelmässig über das Projekt informiert, hat der Vorstand für die Ersatzneubauten Wehntalerstrasse und Luegisland bereits im Vorfeld einen detaillierten Kommunikationsplan erarbeitet. Und die Zusammenarbeit mit anderen Baugenossenschaften des Quartiers, die zuvor noch ad hoc stattfand, möchte Ernst Hasler fortan ganz gezielt fördern. Wenn er anderen Genossenschaften Tipps geben könnte, würden diese so lauten: «Langfristig planen und in der Realisationsphase auf dem einmal eingeschlagenen Weg bleiben. Und Mut haben zur Erneuerung, auch wenn es Rückschläge oder Widerstand gibt.» Diesen Mut haben die Baufreunde zweifellos bewiesen.

wohnenextra

## Beispiel Holzmatt V: 70 Prozent mehr Wohnfläche

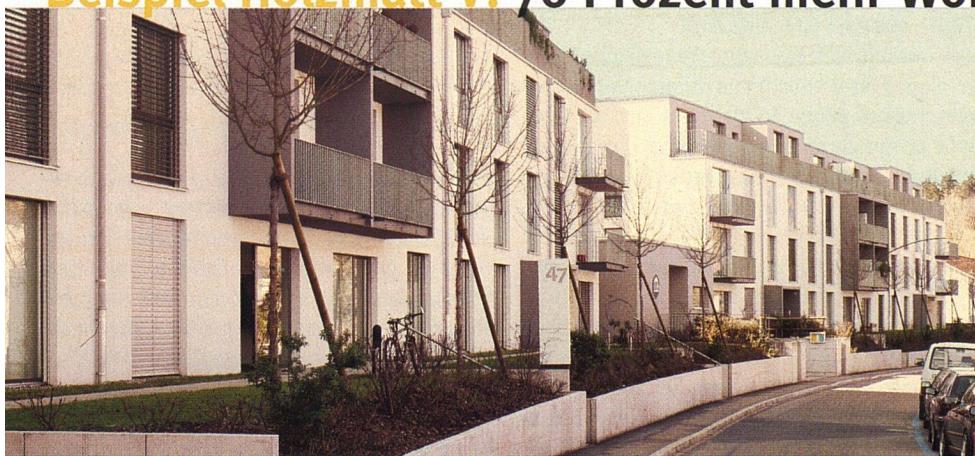


Foto: Pro Domo Architekten AG

	Alt	Neu
Baujahr	1949	2001
Bauten	6 MFH	4 MFH, Tiefgarage sowie ein Gemeinschaftsraum
Wohnungsangebot	36 Whg.	47 Whg.
Wohnungsgröße	62 m <sup>2</sup> (4 Zimmer)	102 m <sup>2</sup> (4½ Zimmer)
Mietzins netto	712 CHF (4 Zimmer)	ab 1376 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Nettoobergeschossfläche	2783 m <sup>2</sup>	4282 m <sup>2</sup>
Verbleibende Freifläche	3772 m <sup>2</sup>	3141 m <sup>2</sup>

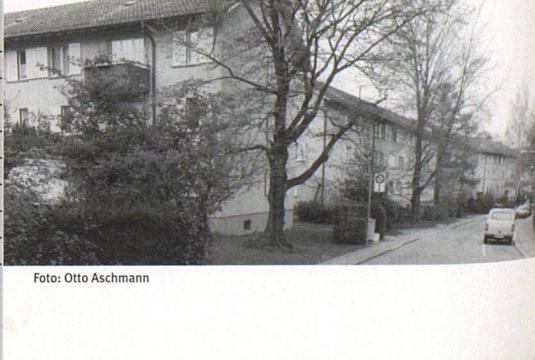


Foto: Otto Aschmann



Am besten gefällt Erika und Ernst Völki der grosszügige Balkon ihrer neuen Wohnung.

Text: Rebecca Omoregie  
Foto: Ferenc Hamza

Als sie 1998 erfuhren, dass ihr Haus abgerissen werden sollte, waren Erika (70) und Ernst (71) Völki zunächst geschockt. Schliesslich fühlten sie sich dort zu Hause, auch wenn ihre 4-Zimmer-Wohnung sehr klein war. Im Korridor fand nur eine Person Platz und im Wohnzimmer gab es an jeder Wand ein Fenster oder eine Tür – kein Möbelstück durfte länger sein als 2,4 Meter. Die Holzböden knarrten, durch die alten Fenster liess der Wind die Vorhänge flattern. Dass es daraus auch bei einer Renovation «doch nüt Rächts» gäbe und sich ein Neubau kostengünstiger erstellen liesse, das konnte das Rentnerpaar nachvollziehen. Sie finden es in Ordnung, dass der Vorstand der Baufreunde solche Projekte in Eigenregie beschliessen kann: «Sie haben uns die Gründe ja gut erklärt.»

Die Genossenschaft habe sich auch wirklich zuvorkommend um sie gekümmert. Man solle sich melden, wenn man in der Genossenschaft bleiben wolle, hiess es. Völkis wollten, schliesslich fühlten sie sich den «Baufreunden» und dem Quartier verbunden. Der Sohn habe zwar schon lange «gestürmt», sie sollten doch zu ihm in den Aargau ziehen, aber «chash dänke», das käme für das muntere Paar nie in Frage. Doch keine der angebotenen Ersatzwohnungen hat ihnen so richtig gepasst. Zu laut, direkt an der Strasse oder zu weit weg waren diese. Am liebsten wären sie halt an der Zelglistrasse geblieben. Weshalb also nicht auf den Neubau warten? Völkis begannen zu rechnen. 1700 Franken veranschlagten sie, heute bezahlen sie inklusive Nebenkosten gar «nur» 1397 Franken für die neue Wohnung. Im Vergleich zu den früheren 800 Franken noch immer eine stattliche Erhöhung. Doch das Paar rechnete sich aus, dass dies im Budget liege und im Notfall sogar ein Partner alleine die Wohnung halten könnte, und meldete sich für eine 3½-Zimmer-Wohnung an.

Erika und Ernst Völki warteten im Wohnwagen auf ihre neue Wohnung

## Umzug mit Umwegen

Es gibt lustige Situationen, wenn man fast zwei Jahre in der Versenkung verschwindet. So erhielten Erika und Ernst Völki einen Anruf von der Einwohnerkontrolle. Wo sie eigentlich seien – die Zelglistrasse 51 könne nicht aufgehoben werden, solange noch jemand dort angemeldet sei. Das Haus, in dem das Ehepaar fast 30 Jahre lang gewohnt hat, gibt es tatsächlich nicht mehr. Dass sich Völkis dennoch nicht abmeldeten, hatte seinen Grund: Sie wollten ja genau dort wieder wohnen.

### MODERNE NOMADEN

Anstatt die Bauzeit in einer Übergangswohnung zu verbringen, beschlossen die beiden, in ihren Wohnwagen am Ägerisee zu ziehen. «In einer Ersatzwohnung lebt man ja auch aus dem Koffer.» Also entsorgten sie ihre alten Möbel zum Teil – nach bald 50 Ehejahren war es ohnehin an der Zeit, sich ein neues Schlafzimmer und eine neue Wohnwand zu leisten, fanden sie. Und freuten sich, nun verschwenderischer mit dem Platz umgehen zu können: Eine extragrosse Wohnwand haben sie sich ausgesucht und einen sechstürigen Schrank. Die neuen Möbel wurden auf Abruf bestellt, der restliche Hausrat in der Garage zwischengelagert. Die Zeit auf dem Campingplatz haben sie in guter Erinnerung. In ihrem komfortabel ausgerüsteten Wohnwagen hatten sie dank einem geheizten Vorzelt genügend Platz und so warm, dass sie gar im Unterhemd dasitzen konnten. Dennoch waren sie nicht erfreut, als aus den ursprünglich 15 Monaten dann 19 wurden und sich der Bezug auf Herbst 2001 verschob.

### FREUDE BEI JUNG UND ALT

Doch das Warten hat sich gelohnt: «So schön hatten wir es noch nie.» Überglücklich sind sie in der Wohnung, auch wenn sie eine ge-

wisse Eingewöhnungszeit gebraucht haben. «Er vor allem», neckt Erika Völki ihren Mann. «Gäll, du hast dich am Anfang nicht so daheim gefühlt.» Heute möchten sie den neuen Komfort und den gewonnenen Platz nicht mehr missen – mit gut 83 Quadratmetern haben sie mehr Wohnfläche als in der früheren Vierzimmerwohnung. Was ihnen am besten gefalle? «Der schöne grosse Balkon, der ist gewaltig!» Und auch die Küche «ist ein Tanzsaal gegen vorhin». Dass ihnen ein hochliegender Backofen, ein Geschirrspüler und pflegeleichte Böden aufs Alter hin die Hausarbeit erleichtern, dagegen haben die beiden natürlich nichts. Doch am meisten Freude habe das Fränzi, das jüngste Enkelkind, das jetzt mehr Platz zum Austoben hat.

Ein kleiner Wermutstropfen: Erika und Ernst Völki sind die einzigen aus dem ehemaligen Haus, die in den Neubau zogen. Einige wollten zwar auch kommen, haben dann in der Ersatzbleibe doch Wurzeln geschlagen. Andere mochten nicht zweimal zügeln, einige waren wohl die Mietzinse zu hoch. Doch auch mit den neuen Nachbarn haben sie es «ganz toll», auch wenn es nicht mehr das Gleiche sei. Früher habe man sich öfter im Treppenhaus zu einem Schwatz getroffen, heute, mit dem Lift, ergebe sich das weniger.

wohnenextra



Häufige Fragen rund um Ersatzneubauten

## «Ist die Abbruchmanie ausgebrochen?»

Fragen, Behauptungen und Vorurteile rund um das Thema Ersatzneubau: *Wohnen extra* hat sie gesammelt und nach Antworten gesucht.

Text: Richard Liechti

**Ist unter den Zürcher Baugenossenschaften eine Ersatzneubau-Manie ausgebrochen? Werden in nächster Zeit alte Siedlungen gleich reihenweise verschwinden?**

Nach einer Schätzung von Markus Zimmermann (Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau) sind in der Stadt Zürich in absehbarer Zeit rund 1100 Wohnungen betroffen. Bei einem Gesamtbestand von rund 200 000 Wohnungen sind dies weniger als 0,6 Prozent. Zudem werden sich diese meist in Etappen aufgeteilten Erneuerungsprozesse über mehrere Jahre hinziehen. Auch Brigit Wehrli-Schindler, Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung, die sich intensiv mit der Zukunft von Zürich-Schwamendingen befasst, warnt davor, diese Vorhaben zu überschätzen. «Es ist keineswegs so, dass Quartiere wie Schwamendingen jetzt in Schutt und Asche gelegt würden.»

**Gerade in der Stadt Zürich sind auch einfache, günstige Wohnungen gefragt. Wäre es nicht sinnvoll, wenn Baugenossenschaften die Siedlungen wie bisher gut unterhalten, aber sonst in Ruhe lassen würden?**

Dies ist vor allem dann problematisch, wenn Baugenossenschaften grosse Bestände einfacher Wohnungen besitzen. Markus Zimmermann zeigt dies am Beispiel der Baugenossenschaft Brunnenhof auf. Sie besitzt in Zürich-Unterstrass 539 Wohnungen, die alle in nur fünf Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg erstellt wurden. Die einfache Bauweise macht sich heute etwa durch besondere Ringhörigkeit bemerkbar. Zudem handelt es sich fast durchwegs um Dreizimmerwohnungen mit nur gerade 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dazu Markus Zimmermann: «Irgendwann ist die Lebensdauer dieser Bauten abgelaufen, aber es ist schwierig zu sagen, wann genau. Will die Genossenschaft jedoch nicht plötzlich vor praktisch unlösabaren Problemen stehen – weil eine grosse Zahl Wohnungen gleichzeitig am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist –, dann muss sie irgendwann den Einstieg finden.» Die Baugenossenschaft Brunnenhof wird die Genossenschafterinnen und Genossenschaften an der nächsten Generalversammlung über die Vorschläge der Architekten abstimmen lassen, nächstes Jahr können sie dann über eine vergleichsweise bescheidene erste Etappe von 60 Wohnungen befinden. Das Vorgehen darf als sehr sozial-

verträglich bezeichnet werden: Erst in 20 bis 35 Jahren wird die gesamte Siedlung erneuert sein.

**Auch Reihenhäuser mit 80 Quadratmetern Wohnfläche sind bei Familien sehr beliebt, besonders wegen der eigenen Gärten und Sitzplätze. Warum wollen Baugenossenschaften sie abreißen, wenn sie doch Familienwohnungen bereitstellen möchten?**

Dass das «eigene» Häuschen eine besondere Wohnqualität bietet, ist augenfällig. Allerdings darf in der Stadt Zürich heute viel dichter gebaut werden als früher. Wenn Reihenhäuser durch mehrstöckige Bauten ersetzt werden, entsteht meist ein besonders grosser Gewinn an Gesamtwohnfläche (siehe Bildbeispiele), auch wenn Baugenossenschaften die maximal mögliche Ausnutzung nicht ausschöpfen. Dazu ABZ-Präsident Peter Schmid: «Damit finden neue Familien wieder bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum, die vorher auf dem Markt keine Chancen hatten.» Für die Vorstände der Baugenossenschaften geht es dabei um die langfristige Verantwortung, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Und die ist oft nicht kompatibel mit den Interessen der heutigen

Bewohner, Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Asig, bringt es auf den Punkt: «3 Monate – 60 Jahre, das ist das Spannungsfeld.» Die heutigen Mieter seien nach Ablauf der Kündigungsfrist an keine Verpflichtung gebunden, während die Genossenschaften Entscheide für die nächsten Generationen zu fällen hätten.

#### **Die neuen Wohnungen sind für die bisherigen Genossenschaftsmieterinnen und -mieter nicht mehr zahlbar.**

Wie die verschiedenen Beispiele in diesem Heft zeigen, liegt die Spanne der Nettomietzinse von 1300 bis 1900 Franken für eine grosse, zeitgemäß ausgestattete Vierehalbzimmerwohnung. Damit sind die Baugenossenschaften 20 bis 40 Prozent günstiger als private Anbieter. Ersatzneubauten schneiden dabei besonders gut ab, denn die Baugenossenschaften müssen dafür keine teure Parzelle erwerben. «Wir konnten auf weitgehend amortisiertem Land bauen. Deshalb

sind unsere Neubauwohnungen jetzt so günstig», erklärt etwa Theo Schaub, Präsident der Baugenossenschaft Zentralstrasse (siehe Bildbeispiel Seite 2). Verschiedene Baugenossenschaften bieten zudem subventionierte Neubauwohnungen an. Bei der ABZ-Siedlung Jasminweg sind das immerhin 25 Prozent – eine Vierehalbzimmerwohnung kommt dann nur noch auf 1000 Franken zu stehen – einschliesslich Nebenkosten.

#### **Dürfen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei Ersatzneubauprojekten eigentlich generell mitbestimmen?**

Ein generelles Mitentscheidungsrecht gibt es gemäss Ruedi Schoch vom SVW-Rechtsdienst nicht. Meist bestimmen die Statuten der Genossenschaften, wer über Bauvorhaben befindet. Dabei sei es durchaus sinnvoll, dass der Vorstand für Umbauten und Renovationen zuständig sei, denn schliesslich sei auch er dafür verantwortlich, dass die Wohnungen angemessen unterhalten werden und ver-

mietbar bleiben. Fehlt in den Statuten der Hinweis, dass die Generalversammlung über Bauprojekte (einschliesslich des Abbruchs von Liegenschaften) entscheidet, geht die Rechtspraxis denn auch davon aus, dass der Vorstand darüber beschliessen darf. Anders sieht es aus, wenn die Genossenschaft in der Vergangenheit für entsprechende Projekte immer die Generalversammlung angefragt hat.

#### **Besteht für Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein Recht auf eine gleichwertige Ersatzwohnung?**

Laut Ruedi Schoch haben Genossenschafter grundsätzlich das Recht, die genossenschaftlichen Einrichtungen zu nutzen. Bei einer Wohnbaugenossenschaft besteht deshalb Anspruch auf die Zurverfügungstellung einer Wohnung, soweit genügend Wohnungen bestehen. Hat das zuständige Organ (Vorstand oder Generalversammlung) jedoch einen Beschluss über den Abbruch eines Wohnobjektes gefasst, wird dieser Anspruch eingeschränkt. Der betroffene Genossenschafter kann dann aus wichtigen Gründen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Damit kann der Mietvertrag mit ihm ordentlich gekündigt werden. Da die Genossenschaften bestrebt sind, ihren Mitgliedern schon vor der Kündigung Ersatzobjekte anzubieten, hat der Mieter zudem wenig Aussicht auf eine Erstreckung des Mietvertrages.

**Werden in Zürich jetzt ganze Quartiere umgepflügt? Gemessen am Gesamtbestand ist der Anteil der Siedlungen, die in den nächsten Jahren ersetzt werden sollen, verschwindend klein.**

**Der Ersatz der 539 Wohnungen der Baugenossenschaft Brunnenhof in Zürich-Unterstrass wird mehrere Jahrzehnte dauern.**

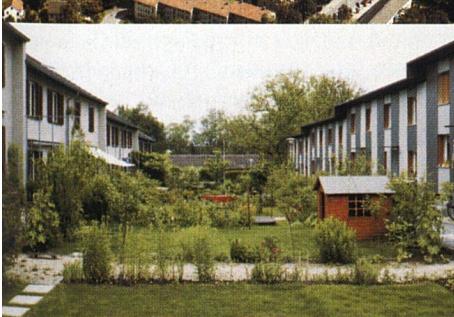
**Reihenhäuser – im Bild die Siedlung Katzenbach in Zürich-Seebach – sind wegen ihrer grosszügigen Grünräume und dem Gefühl des «eigenen» Häuschens beliebt. Wegen der lockeren Bebauung könnte jedoch gerade hier sehr viel mehr Wohnraum entstehen.**



#### **Es gibt auch gute Beispiele von Anbauten und Erweiterungen.**

Dazu gehört zum Beispiel das preisgekrönte Projekt des Architekten Beat Rothen für die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG). Dank einer durchgehend neuen Schicht konnten dort die Wohnflächen (vorher rund 80 m<sup>2</sup>) um die Hälfte vergrössert werden. Der Eingriff war allerdings nicht billig: Die Mietzinse stiegen um rund das Anderthalbfache. Die Baugenossenschaft Sunnige Hof wählte eine weniger aufwändige Lösung und schuf in ihren Reihenhäusern (84 m<sup>2</sup>) in Schwamendingen mit Dachstockausbauten rund einen Drittel mehr Platz. Trotz einer Teilfinanzierung aus Erneuerungs- und Unterhaltsfonds (rund ein Drittel der Baukosten) verdoppelten sich die Mietzinse. Viel Beachtung erhielt auch die Baugenossenschaft Waidmatt, als sie eine Mehrfamilienhaussiedlung in Zürich-Affoltern mit Anbauten erweiterte und dabei gleich noch den Minergie-Standard erfüllte. Doch auch hier verdoppelten sich die Mietzinse, sodass eine 4½-Zimmer-Wohnung nach der Grosssanierung auf fast 1500 Franken zu stehen kam. Fazit: Die finanziellen Konsequenzen einer umfassenden Erneuerung sind für die Mieterschaft durchaus mit denjenigen eines Ersatzneubaus vergleichbar. Während der Bauzeit ist zudem fast immer eine Umsiedlung notwendig.

*wohnenextra*



**Bei der Siedlung Zelgli in Winterthur verwirklichte der Architekt Beat Rothen beispielhafte Anbauten. Die Mietzinse der rundum erneuerten Häuschen stiegen allerdings um das Anderthalbfache.**



**Die nach dem Minergie-Standard sanierte Mehrfamilienhaussiedlung der Baugenossenschaft Waidmatt erhielt grosse Beachtung. Die Mietzinse erreichten allerdings nach der Vergrösserung fast Neubau-Niveau.**

Foto: Ferenc Hamza

Foto: BG Waidmatt

Neu bauen oder sanieren:  
Was ist aus Umweltsicht die bessere Lösung?

## «Tief greifende Sanierungen sind sehr aufwändig»

Beim Abbruch von Liegenschaften fallen Berge von Bauschutt an, Neubauten verschlingen riesige Mengen an Material. Schneidet aus ökologischer Sicht eine Sanierung da nicht besser ab?

*Wohnen extra* fragte Professor Armin Binz von der Fachhochschule beider Basel, der sich seit vielen Jahren mit nachhaltigem Bauen auseinander setzt.

Interview: Pieter Poldervaart

**wohnen extra:** «Sanierungsüberhang», das viel gehörte Schlagwort tönt dramatisch. Wie akut ist der Nachholbedarf für Renovationen in der Schweiz tatsächlich?

**Armin Binz:** Fast 70 Prozent des Schweizer Gebäudebestands stammen aus den Nachkriegsjahren und sind erst minimal oder teilweise saniert. Zum einen benötigen diese Bauten eine technisch-bauphysikalische Nachrüstung, damit sie keinen Schaden nehmen. Zum andern entsprechen viele Wohnungen auch schlicht nicht mehr der Marktnachfrage. Gerade ältere Genossenschaften haben ja häufig das Handicap, dass ihr Bestand sehr viele 3-Zimmer-Wohnungen umfasst. In den 50er-Jahren waren das typische Familienwohnungen, jetzt kann man sie nur noch an Allein-



Beim Abbruch eines Gebäudes fallen riesige Mengen an Schutt an. Er könnte vermehrt wiederverwendet werden.

stehende oder allenfalls an ein Paar abgeben. Grosse Balkone, freundliche Badezimmer, moderne Küchen und eben mehr Räume – das ist heute gefragt.

**Grosszügiger als mit der Wohnfläche ging man in der Vergangenheit mit Bauland um ...** Tatsächlich, früher war das Land relativ gesehen billiger, entsprechend tief ist die Ausnützungsziffer. Heute geht der Trend klar in Rich-

tung verdichtetes Bauen. Diesen Mehrwert kann man ausschöpfen, wenn man im Zug von Sanierungen oder – oft einfacher – mit Ersatzneubauten die Ausnützung verbessert.

**Welche Rolle spielen die Preise der Baubranche bei diesen Überlegungen?** Selbst Fachleute unterschätzen, welchen Produktivitätsfortschritt die Bauwirtschaft in den letzten 20 Jahren erzielt hat. Sie hat sich ins-

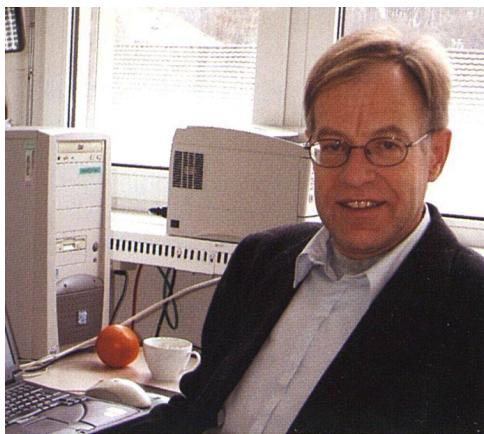


Foto: Pieter Poldergaard

Armin Binz, Professor und dipl. Architekt ETH, ist Dozent für Bauphysik, Bautechnik, Bauökologie und nachhaltiges Bauen an der Fachhochschule beider Basel (FHBB) in Muttenz. Nach langjähriger Tätigkeit als Architekt und Berater im Energiebereich ist er seit 1995 Leiter des Instituts für Energie an der FHBB. Sein Institut bietet neben Kursen für Fachleute seit 1983 das Nachdiplomstudium Energie (NDS-Energie) an ([www.fhbb.ch/energie](http://www.fhbb.ch/energie)).

gesamt durchaus vergleichbar mit anderen Wirtschaftszweigen entwickelt, allerdings je nach Segment unterschiedlich: Beim Neubau schlug die Effizienzsteigerung deutlich stärker durch als bei Sanierungen, wo es viel Mass- und Handarbeit braucht. Heute sind wir in der Situation, dass die Alternative Abbruch und Ersatzneubau gegenüber einer tief greifenden Sanierung vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ständig attraktiver wird. Je nach Ausgangslage kann eine Totalsanierung heute schon fast so viel oder sogar mehr als ein entsprechender Neubau kosten.

#### Die Kostenseite ist das eine, aber wie sieht es in ökologischer Hinsicht aus?

Diese Entwicklung, die sich noch verschärfen wird, war für uns Anlass, Vor- und Nachteile aus der Perspektive der Ökologie beziehungsweise des Energiebedarfs abzuschätzen. Die Frage war, ob man sich aus Umweltsicht gegen diese Entwicklung wehren muss, ob es aufs Gleiche herauskommt oder ob ein Ersatzneubau sogar positive ökologische Effekte hat.

#### Wie gingen Sie vor?

Wir erfassen in repräsentativen Beispielen die Energie- und Stoffflüsse. Insbesondere verglichen wir, welche graue Energie in den Baumaterialien und im Bauprozess steckt, die bei einem Neubau zusätzlich nötig werden. Jene Energie also, die von der Zementherstellung bis zum Betontransport und zum Erstellen des Baus an sich aufgewendet werden muss. Dabei galten die üblichen Annahmen zur Lebensdauer: Eine Küche wird alle 15 Jahre ersetzt, die Fenster werden auf 25 Jahre abgeschrieben, die Baustuktur auf 100 Jahre. Unter dem Strich bleibt die Zahl von 60 bis 80 Megajoule pro Quadratmeter neuer Wohnfläche und Jahr, die im Durchschnitt für die Variante Ersatzneubau zusätzlich aufgewendet wird. Mindestens diese Energiemenge muss also bei einem Neubau gegenüber einer Totalsanierung einzusparen sein.

#### Und ist dies realistisch?

Natürlich gibt es Ausnahmen wie Gebäude mit ohnehin bescheidenem Energiebedarf oder sehr grosse und kompakte Mehrfamilienhäuser, die auch mit Sanierungsmassnahmen weitgehend optimiert werden können.

Doch in der Regel liegt diese Ersparnis und meist noch viel mehr mit Leichtigkeit drin.

#### Mit welchen Bauteilen holt man gegenüber der Sanierung am meisten heraus?

Bei den Fenstern hat man auch bei Sanierungen vergleichbare Möglichkeiten wie beim Neubau. Dach, Boden und vor allem Wände lassen sich aber nur mit sehr viel Aufwand gleichwertig dämmen. Erst kürzlich wurde zwar ein Wettbewerb für Sanierungen nach «Minergie-P» – also einer sehr weitgehenden Optimierung – durchgeführt, mit Resultaten, wie sie noch vor kurzem nicht denkbar gewesen wären. Doch solche Sanierungen sind sehr aufwändig. Kommt dazu, dass man meist auf andere Vorteile eines Neubaus wie etwa einen optimalen Schallschutz oder hellere Räume durch grosse Glasflächen verzichten muss.

#### Das zweite grosse Kapitel bei der ökologischen Betrachtung sind die Stoffflüsse. Sie haben vorgerechnet, man werde die zusätzlich benötigte graue Energie relativ einfach amortisieren. Doch wohin mit all dem Baustoff?

Bauabfall wird in Zukunft so oder so massiv zunehmen: Derzeit geht man von einer Abbruchquote von rund 1,5 Promille jährlich aus, unsere Häuser würden also durchschnittlich 650 Jahre alt – was ganz offensichtlich nicht stimmt. Es baut sich demnach ein beträchtlicher Erneuerungsüberhang auf. Immerhin, die Schweiz hat in Sachen nachhaltiger Umgang mit Bauabfall auch dank gesetzlichem Druck in den letzten zehn Jahren beachtliche Fortschritte gemacht. Wir haben gute Strategien, die enormen Stoffmengen in der Baubranche wieder zu integrieren. Marktseitig muss allerdings noch einiges passieren, damit die Recyclingbaustoffe auch tatsächlich wieder eingesetzt werden. Hier ist auch die Politik gefordert, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen.

#### Seit etlichen Jahren vermitteln die Bauteilbörsen Parkette, Geräte und anderes zur Wiederverwendung – eine nützliche Entlastungsstrategie?

Die Wiederverwendung ist bestimmt am umweltverträglichsten, doch vermutlich bleibt sie eine Nische. Denn jeder Umgang mit Bau-

teilen ist arbeitsintensiv und somit teuer. Können die Bauteile nicht direkt vermittelt werden, braucht es ein Zwischenlager und es fallen zusätzliche Transporte an. Dass einzelne Teile vor dem Abbruch gerettet und beim Neubau direkt wieder im Objekt platziert werden können, halte ich vor allem bei der grossen Masse der Nachkriegs-Mehrfamilienhäuser angesichts der Qualität der betreffenden Bauten für unwahrscheinlich.

#### Wie gross ist denn die Möglichkeit der betroffenen Baugenossenschaften, Einfluss auf eine möglichst nachhaltige Verwertung des Abbruchguts, aber auch auf die Verwendung von Sekundärbaustoffen zu nehmen?

Diese Chance gibt es sehr wohl. Schon bei der Vorbesprechung mit den Architekten und Plännern muss das Thema zur Sprache kommen. Die Genossenschaften als Bauherren können durchaus Vorgaben machen, dass etwa Recyclingbeton verwendet werden muss. Schon bei den ersten Gesprächen wird deutlich, ob der Planer entsprechendes Know-how vorweisen kann. Auch beim Rückbau lässt sich vieles ökologisch optimieren, allein schon durch die Einhaltung der entsprechenden, leider immer noch zu wenig beachteten SIA-Norm. Natürlich hängt die Einflussnahme auch immer davon ab, wie fachlich versiert die Baugenossenschaft ist, ob der Architekt das Fachwissen einbringen muss oder ob man eine externe Person dafür bezieht.

#### Ihre Erwartungen für die Zukunft?

Alle Zeichen deuten auf einen vermehrten Druck auf Abbruch hin. Dagegen kann es natürlich auch – oft berechtigte – Hemmnisse geben, sei es gesetzlicher oder sozialer Art. Die für uns wichtige Erkenntnis ist, dass wir den Trend, also Abbruch und Erneuerung statt Totalsanierung, aus Gründen der Umweltverträglichkeit nicht grundsätzlich bekämpfen müssen. Wir tun aber auch nicht das Gegen teil und werden zu «Abbruchturbos». Es geht um jene zunehmende Zahl von Liegenschaften, wo die Wohnraumnachfrage einen tiefen Eingriff erfordert, wo also grosse Investitionen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mieten so oder so nicht zu umgehen sind. Und hier hat aus ökologischer Sicht die Entscheidung pro Abbruch und Ersatzneubau etliche Vorteile.

wohnenextra

Text: Daniel Krucker  
Fotos: Ferenc Hamza

Die Neubauwohnung  
hält ihr Versprechen

«Wir geniessen es  
wirklich hier.» Das  
Ehepaar Brühwiler  
in seiner modernen  
Neubauwohnung.



# Vom langen Weg

Der Abbruch eines Hauses und der damit verbundene Umzug in eine neue Wohnung ist gerade für ältere Menschen ein grosser Einschnitt. Selbst wenn das neue Zuhause in derselben Strasse liegt, ist der Gedanke daran gewöhnungsbedürftig und wegen der Mietzins-erhöhung auch mit Ängsten verbunden. Manche freuen sich aber auch richtig auf die neue, grössere Wohnung. So wie Santa und Albert Brühwiler.

Die Siedlung Burgmatte liegt in einem ruhigen Quartier am östlichen Rand der Stadt Zürich, nahe der Psychiatrischen Universitätsklinik mit ihren weitläufigen Parkanlagen. Hier an der August-Forel-Strasse entstanden 1932 42 Wohnungen für Angestellte der Klinik Burghölzli und des Kantonsspitals. Zehn Jahre lang bewohnten Albert und Santa Brühwiler eine der 58 Quadratmeter kleinen Dreizimmerwohnungen, bevor sie Ende letzten Jahres eine geräumige Wohnung im Ersatzneubau bezogen. Das sympathische Rentnerpaar lebt auch heute noch in einer Dreizimmerwohnung, allerdings auf fast 30 Quadratmetern mehr im Vergleich zu früher.

## IM QUARTIER VERWURZELT

Das Ehepaar Brühwiler begrüßt den Verfasser dieses Textes und den Fotografen an die-

sem kühlen Wintertag äusserst herzlich. Wir fühlen uns sofort willkommen. Und obwohl es bereits Nachmittag ist, erkundigt sich die Gastgeberin, ob wir schon zu Mittag gegessen haben. Natürlich haben wir schon. Dass Santa Brühwiler, die gebürtige Italienerin, uns im Handumdrehen noch ein spätes Mittagessen aufgetischt hätte, daran zweifeln wir keinen Moment. Die Atmosphäre ist locker und wir werden sogleich aufgefordert, uns zwanglos in der Wohnung umzusehen und zu fotografieren, was wir für nötig halten. Bald sind die Fotos im Kasten und wir sitzen am neuen, modernen gläsernen Esstisch in der Küche. In der Zwischenzeit hat Frau Brühwiler bereits die Kaffeemaschine in Schwung gebracht und serviert Süßgebäck und dazu grosszügig Grappa.

Es hat ihnen gefallen in der alten Wohnung, keine Frage. Und der Mietzins war mit 700

Franken konkurrenzlos günstig. Albert und Santa Brühwiler hatten immer Glück mit ihren Wohnungen. Bevor sie an die August-Forel-Strasse kamen, lebten die beiden 26 Jahre lang in einer Dienstwohnung der ETH. Das Herz aber hing die ganze Zeit über am Balgrist-Quartier, wo sie geheiratet hatten, die beiden Töchter geboren und getauft worden waren und auch die ersten Schuljahre besucht hatten. Dass sie nach der Pensionierung zurück in «ihr» Quartier ziehen würden, darüber bestand kein Zweifel. «Wir waren vor allem glücklich, sozusagen wieder daheim zu sein», sagt Santa Brühwiler, und ihre wachen Augen leuchten dabei auf. Über all die Jahre hat das Ehepaar die sozialen Kontakte ins Quartier behalten und war weiter in Vereinen und der Kirche aktiv. Sogar den Familien-garten im Balgrist-Quartier hat es nie aufgegeben.

## EXOTISCHE FERIENREISEN GESTRICHEN

«Nachdem wir zur Burgmatte gekommen waren, haben wir an einen weiteren Umzug natürlich nicht mehr gedacht», erzählt Herr Brühwiler. «Die Wohnung war zwar ziemlich eng und hatte erst noch abgeschrägte Decken. Von einem Balkon ganz zu schweigen. Doch für uns war sie ideal.» Hier in der neuen Wohnung gibt es zwar Platz und Komfort, der Mietzins für das moderne Zuhause des Ehepaars Brühwiler hat sich dafür aber auch mehr als verdoppelt. «Natürlich haben wir uns über den höheren Zins Gedanken gemacht.» Albert und Santa Brühwiler wussten, dass sie vorher zu einem unglaublich günstigen Preis gewohnt hatten. Trotzdem sehen sie vor allem das Positive rund um den Umzug, und auch zum Mietzins meinen sie: «Man findet in der ganzen Stadt nichts Vergleichbares zu diesem Zins.» Der Gedanke an die verdoppelten Wohnkosten lässt mich nicht los. Das muss doch eine grosse Umstellung sein. «Ja das stimmt schon», meint Albert Brühwiler «frü-

her sind wir halt einfach öfter in die Ferien gefahren. Wir waren zum Beispiel vor einigen Jahren für zwei Monate in Australien. Solche Sachen liegen in Zukunft halt weniger drin. Aber wir werden auch nicht jünger, und wenn man älter wird, ist die Zeit des grossen Sparsens ja ohnehin etwas vorbei. Wir hoffen jetzt einfach ganz fest, dass wir diese schöne Umgebung noch viele Jahre geniessen können. Ausserdem arbeiten wir ja beide noch hier in der Siedlung als Hauswarte, das gibt auch immer wieder ein paar Franken ins Portemonnaie.»

## DER BESUCH SCHAUT AUF DIE FINGER

Die Baugenossenschaft Burgmatte stellte niemanden von heute auf morgen vor Tatsachen. Sie informierte die Mieterinnen und Mieter immer rechtzeitig und umfassend. Und die Mitarbeit in der Baukommission weckte bei den Brühwilers die Neugierde auf die neuen Wohnungen erst richtig. «Ich geniesse es wirklich hier», schwärmt Santa Brühwiler.

«Mit Besuch ist es jetzt schon viel komfortabler. Früher mussten wir uns nur umdrehen und standen bereits wieder an einer Wand. Das ist jetzt anders: Bis ich beim Telefon bin, hat es schon mindestens drei, vier Mal geläutet. Nach unserem Einzug hatte ich fast das Gefühl, dass ich mich beeilen muss, um den Hörer abzunehmen.»

Gibt es denn gar nichts Negatives zu berichten? Ich will wissen, was sie denn am meisten vermissen, wenn sie an die frühere Wohnung denken? «Den Estrich!», kommt es wie aus der Pistole geschossen. «Jetzt haben wir nur noch einen Keller, und im Estrich konnte man eben gut Koffer und solche Sachen einstellen. Das ist wirklich schade, dass kein trockener Raum mehr für Kleider oder eben Ledersachen zur Verfügung steht.» Und Frau Brühwiler muss sich noch daran gewöhnen, dass sie die Gäste wegen der offenen Architektur beim Fuhrwerken in der Küche beobachten können. Das scheint ihr doch noch gar nicht zu gefallen.

wohnenextra

# zum Telefon



Santa und Albert Brühwiler freuten sich auf den Umzug in den Neubau.

# Zeit zum Lesen

Mögen Sie Bücher? Tauchen Sie gerne in fantastische, lustige, traurige und spannende Geschichten ein? Mit etwas Glück gehören Sie zu den Gewinnern dieses Preisrätsels. Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir drei Bücher-Gutscheine im Wert von je CHF 100.–. Den Gutschein können Sie in der Buchhandlung

Ihrer Wahl einlösen. Senden Sie uns einfach eine Postkarte mit dem Lösungswort bis 30. Juni 2004 an Verlag *wohnen*, Preisrätsel, Postfach, 8057 Zürich. Absender nicht vergessen! Die GewinnerInnen werden ausgelost und schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt.

zu keiner Zeit		starr blicken		Himmelsrichtung	Endsumme	Teil einer Extremität		franz.: Sommer	Gefahr des Sinkens (Schiff)			Stadt im Kanton Sankt Gallen	arabischer Fürsten-titel	griech. Buchstabe
→					▼		Q 4		Gipfel im Berner Oberland	►			▼	▼
gastro-nomischer Raum		engl. Fürwort: es		Trag-sessel des Papstes		Berg am Zürichsee	►					pur, sauber		
→				schweiz.: Rolladen	►				niederl. Tänzerin, Spionin † (Mata)		Stadt in Brasilien (Kw.)	►	Q 7	
Fluss im Kt. Bern		Fluss durch Bern		Initialen des Autors Ambler	►	englische Grafen		schweiz. Mundart-Rocksänger (Polo)					Denkschriften (Kw.)	
schweiz. Volks-musik-form	►		▼				▼		poetisch: Hauch			vereinigen		Lammkeule
‘heilig’ in span. Städte-namen	►	Q 2		Stadt im Kanton Bern		römi-scher Liebes-gott	►			Stadtteil von Zürich	►	Q 9	▼	
schweiz. Frauen-name	Flegel-haftig-keit		Wappen-tier von Bern	►		Rufname Haller-vordens	►					med. Flüssigkeits-zufuhr		
→				Blumen-kinder	Abk.: Royal Navy	franz. Welt-geistlicher		schweiz. Schau-spieler (Vn.) †				►	Q 6	
schweiz. Schau-spielerin (Ruth)		Computermesse in Han-nover	würdig	►	▼				Thema, Gegen-stand	bibli-scher Patriarch				
→						nord-amerik. Indianer-stamm		gefühl-voll	▼		Q 8		japan. Schlaf-unter-lage	
dt. Auto-mobil-pionier (Adam) †		Com-puter-Anbieter	►			Foto vom Negativ	►	Q 1						Q 3
Vorname der Palmer †	►					Initialen Hayeks		Tat-sachen-mensch	►					
→			wohl-wollend	►	▼	Q 5						Ab-bildung	►	
Düs-en-flug-zeug		aus diesem Grund	►						west-afrika-nischer Staat					

1 Schweizer Rätsel-Heft

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Die GewinnerInnen des Kreuzworträtsels von extra 3/2003 sind:

Anna Egli  
Schwarzenbachweg 15  
8049 Zürich

Kurt Baldenweg  
Marchwartstrasse 19  
8038 Zürich

Karl Schindler  
Kolonie 26  
6472 Erstfeld

Impressum:  
**wohnenextra**

Ausgabe April 04

Beilage zu *wohnen*  
Nr. 4/04

Herausgeber:  
SVW

Redaktion:  
Redaktion *wohnen*

Konzeption, Layout und Druckvorstufe:  
Brandl & Schärer AG, Olten

Druck:  
gdz AG, Zürich