

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	79 (2004)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Gute Gründe kommunizieren
<b>Autor:</b>	Liechti, Richard
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-107265">https://doi.org/10.5169/seals-107265</a>

### 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:** 23.02.2026

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

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 Genossenschaftsmitglieder, 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



	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>

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.

## 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

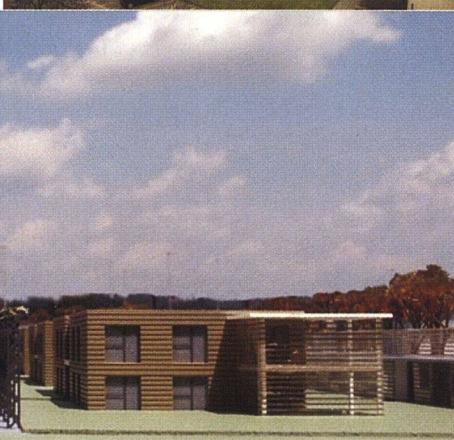


Foto: Zimmermann Fotographie

	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