

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** 470 Franken sind zu wenig  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107399>

### **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:** 27.01.2026

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



nicht einfach vierstöckige Bauten, sondern stellte jeweils zwei Maisonettewohnungen übereinander, «stapelte» also sozusagen zwei Reihenhäuser. Nun steht die Vitasana vor einem weiteren Grossprojekt: Am Kronwiesenweg ersetzt sie vierzig alte Reihenhäuser – und zwar durch neue Reihenhäuser. Das Projekt des Architekten Beat Rothen vermochte zu überzeugen: Es zeigt nachgerade, wie ein modernes genossenschaftliches Reihenhäuser heute aussieht (siehe Interview Seite 11).

Reihenhäuser anstelle von Reihenhäusern – das war sicherlich ein Grund, dass der Abbruch kaum auf Proteste stiess. Wichtig war auch: Die neuen Häuser werden mit 1600 Franken Monatsmiete (subventioniert 1200) auch für die heutige Mieterschaft bezahlbar sein. Hinzu kommt, dass die alten Häuser nahe der Südanflugschneise liegen und auf nicht absehbare Zeit hinaus vom Fluglärm betroffen sind. Die ursprünglich ebenfalls erwogene Sanierung der Häuser war denn auch vom Tisch, als die Südanflüge einsetzten. Man hätte zwar für viel Geld die Aussenhüllen

isolieren können, dadurch wären, wie die Erfahrung zeigt, jedoch grosse Probleme mit dem nun viel stärker bemerkbaren Innenschall entstanden. «Und wir hätten damit noch keinen Quadratmeter zusätzliche Fläche in den 80-Quadratmeter-Häuschen gehabt», erklärt Vitasana-Präsident Hans Haug.

#### RICHTIGER STANDORT

Auch für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser hat sich die Vitasana etwas einfallen lassen. Sie hat die Mieter nach ihren Plänen gefragt und herausgefunden, dass ein Drittel in die neuen Bauten wechseln möchte. Für diese rund 15 Mietparteien galt es eine Überbrückung zu finden. «Mitten in einer Sitzung kam uns eine glorreiche Idee», erzählt der Genossenschaftspräsident. In einer benachbarten Genossenschaftssiedlung stehen nämlich Häuser leer. Die Vitasana beschloss, sie als Zwischenlösung für die Kronwiesen-Bewohner anzumieten. Dabei vergünstigt sie nicht nur die Zinse, sondern leistet auch eine Entschädigung für das zweimalige Zügeln und

stellt den Kindern VBZ-Abonnemente für die Fahrt zur bisherigen Schule zur Verfügung.

Bleibt die Frage, warum sich die Genossenschaft entschieden hat, wiederum Reihenhäuser zu bauen, finden sich in der Nachbarschaft doch bis zu siebenstöckige Blöcke. Warum verzichtet man auf viel Wohnraum? Hans Haug findet: Genossenschaften sollten auch heute Reihenhäuser anbieten. Das sei zwar nicht überall möglich, aber am Standort Kronwiese, gleich neben dem Schulhaus, sei diese Wohnform für Familien ideal. Kommt hinzu, dass die Genossenschaft damit nach dem Leitbild handelt, das die Stadt Zürich für das Quartier Schwamendingen entworfen hat. Die einst von Stadtbaumeister A. H. Steiner entworfene «Gartenstadt», die in den 50er-Jahren attraktive Wohnungen mit grossen gemeinsamen Grünräumen kombinierte, soll nicht verschwinden. Am Kronwiesenweg wird sie, in der Form des 21. Jahrhunderts, weiterleben. *wohnenextra*

## 470 Franken sind zu wenig

Der Umgang mit wertvollen alten Reihenhaussiedlungen ist anspruchsvoll. Davon weiss die Wohngenossenschaft Lerchenbühl in Burgdorf ein Lied zu singen.

Text: Richard Liechti

Mit günstigen Darlehen förderten die Schweizerischen Bundesbahnen zu Beginn des letzten Jahrhunderts den genossenschaftlichen Wohnungsbau und verschafften ihrem Personal so die dringend benötigten Behausungen. Dank dem prosperierenden Schienenverkehr entstanden einige der schönsten Gartenstadt-siedlungen der Schweiz. Eine der wenig bekannten liegt versteckt in den Hügeln am Stadtrand von Burgdorf. Die 1912 gegründete Siedlung Lerchenbühl mit ihren breit ausladenden Krüppelwalmdächern und den grosszügigen Gärten könnte auch in einer englischen Grafschaft liegen. Nur dass man dort nicht den Blick in die Voralpen hätte.

Die Idylle bereitet dem Genossenschaftsvorstand jedoch viel Arbeit. Denn der Denkmalschutz ist bei Erneuerungen an Fassade und Dach wachsam: So muss es genau der grobe Verputz von damals sein, ein so genannter Kellenwurf, den nur noch wenige Maurer beherrschen. Und Reparaturen an den alten Dächern gehen rasch in die Tausende von Franken. Im Hausinnern geniesst die Genos-

senschaft mehr Freiheit. Mit Dachstockausbauten macht sie die teils nur 74 Quadratmeter Fläche bietenden Behausungen für die nächste Generation attraktiv. Der Eingriff in die alte Bausubstanz ist allerdings auch nicht billig: 230 000 Franken kostet eine Innensanierung, die jeweils dann stattfindet, wenn ein Mieter auszieht. Das, merkt Kassier Samuel Bürki an, ist meist nach zwanzig bis vierzig Jahren der Fall.

Das verwundert kaum. Nur gerade 470 Franken kostet die günstigste Wohnung. Andere Mieter bezahlen fast das Doppelte – was immer noch billig ist. Diese ungerechten Unterschiede gehen auf die 90er-Jahre zurück, als für Sanierungen teures Geld aufgenommen werden musste. Die tiefen Mietpreise wiederum hängen damit zusammen, dass die Genossenschaft bei umfassenden Renovationen die Kosten nicht voll auf die Mieten überwälzt: Die Häuser würden schlichtweg zu teuer. Bis heute ist der Kreis der potenziellen Bewohner nämlich eingeschränkt. Obwohl nicht mehr vorgeschrieben, will die Genossenschaft ei-

nen bestimmten Teil der Wohnungen an Eisenbahner und Angestellte anderer öffentlicher Betriebe vergeben. Denn sonst verlören die SBB und die Pensionskasse der RM (Regionalbahn Mittelland) rasch das Interesse, der Genossenschaft günstige Hypotheken zu gewähren.

Eine Lösung tat Not: In dreijähriger Kleinarbeit tüftelte der Vorstand ein sechsstufiges Mietzinssystem aus. Einzelne Bewohner profitieren davon, andere müssen jedoch beträchtliche Erhöhungen verkraften. Das heikle Geschäft passierte die Generalversammlung vom April 2005 fast ohne Nebengeräusche – nicht zuletzt dank der Unterstützung durch den SVW-Rechtsdienst, wie Vorstandsmitglied Bürki betont. Nun blickt die Genossenschaft mit den geschichtsträchtigen Häusern wieder fest in die Zukunft. Am Siedlungsrand entsteht ein Neubau, der acht günstige Alterswohnungen bietet. Sie sollen dafür sorgen, dass bald weitere Reihenhäuser für den Umbau frei werden. Dort können dann wieder Familien einziehen. *wohnenextra*



Foto: zvg.