

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	82 (2007)
<b>Heft:</b>	3
<b>Rubrik:</b>	Aktuell

#### **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**

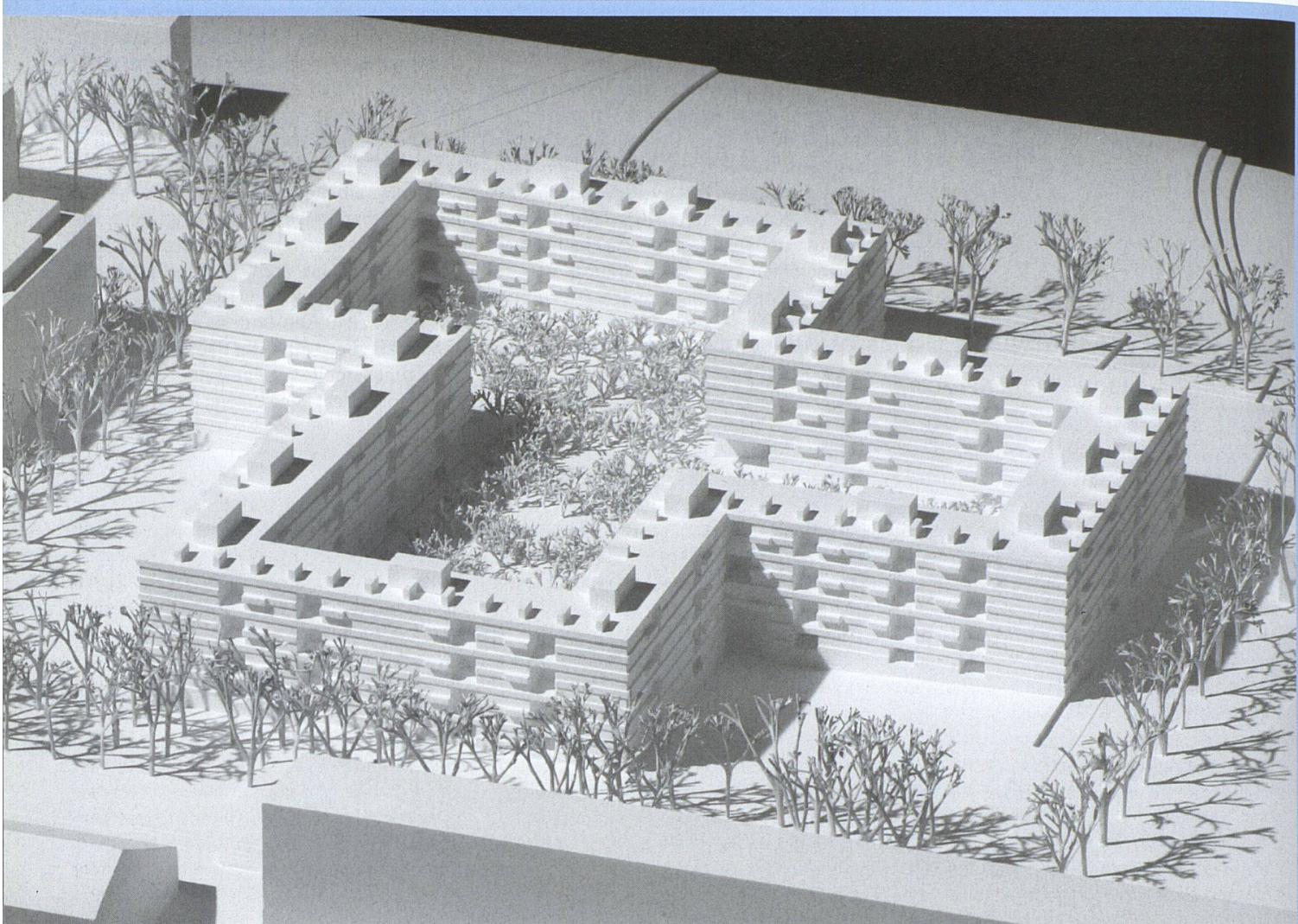
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 01.02.2026

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



Die von Knapkiewicz + Fickert für die Baugenossenschaften GBMZ und Hagenbrünneli entworfene Randbebauung umfasst 350 Wohnungen. Neben dem Hofraum verfügt sie über drei weitere gemeinsame Außenräume.

#### GBMZ UND HAGENBRÜNNELI

# 350 Wohnungen in Zürich Affoltern

Die beiden Baugenossenschaften Hagenbrünneli (BGH) und Gemeinnützige Bau- und Mietgenossenschaft Zürich (GBMZ) werden im Entwicklungsgebiet Ruggächer in Zürich Affoltern rund 350 Wohnungen erstellen. Hierfür konnten sie ein 28 000 Quadratmeter grosses Areal käuflich erwerben. Insgesamt sind im 150 000 Quadratmeter umfassenden Gebiet Ruggächer derzeit rund 1400 Wohnungen geplant.

Nach den positiven Entscheiden der Mitglieder an den jeweiligen Generalversammlungen sind nun auch beim Architekturwettbewerb die Würfel gefallen. Erkoren hat die Jury das Projekt des Büros Knapkiewicz +

Fickert (Zürich), das eine siebenstöckige Randbebauung mit einem gegliederten Innenhof vorsieht. Ausserhalb des Hofes finden sich drei weitere Außenräume. Die Wohnungen werden zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmer umfassen und in jedem zweiten Geschoss eine zweigeschossige Loggia besitzen. In den übrigen Stockwerken bieten auskragende Balkone den privaten Außenraum. Um verschiedenen Nutzungen und finanziellen Möglichkeiten zu entsprechen, sollen unterschiedliche Flächenstandards angeboten werden. So strebt man für eine Viereinhalbzimmerwohnung Mietzinse von 1680 Franken (bei 95 m<sup>2</sup> Fläche) bis 2120 Franken (bei

110 m<sup>2</sup> Fläche) an. Zudem sind eine Anzahl zumietbarer Einzelzimmer, eine Krippe, Gemeinschaftsräume und weitere gemeinschaftliche Einrichtungen geplant. Der Bau wird im Minergiestandard erstellt.

BGH und GMBZ werden die Wohnungen, die im Jahr 2010 bezugsbereit sein sollen, je hälftig übernehmen. Das gemeinschaftliche Projekt entstand im Rahmen der IG Neues Wohnen Zürich. Diese Interessengemeinschaft von dreissig Zürcher Genossenschaften evaluiert und entwickelt grössere Grundstücke für gemeinsame Projekte ([www.nwz.ch](http://www.nwz.ch)).

## ERSTER SCHWEIZER «WOHNMONITOR»

### Zufrieden – oder realistisch?

Die Schweizer Bevölkerung ist mit ihrer Wohnsituation mehrheitlich zufrieden. Zu diesem Schluss kommt eine Studie des gfs-Forschungsinstituts Bern, das im letzten Frühjahr über 1000 Personen befragte. Dieser Schweizer «Wohnmonitor» soll künftig im Zweijahresrhythmus wiederholt werden.

Über 70 Prozent der Befragten geben an, mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden zu sein, weitere 26 Prozent sind immerhin «eher» zufrieden. Erstaunlich: Dies betrifft nicht nur die Gutverdienenden (mit entsprechendem Wohnstandard), sondern auch Einkommensschichten mit einem Haushaltsbudget von unter 3000 Franken. Ebenso erstaunlich ist, dass auch die Mehrheit das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung als gut beurteilt. Diesbezüglich habe sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt seit den Neunzigerjahren stark verlagert, beobachtet Studienleiter Claude Longchamp. Damals habe sich die Diskussion primär um Kosten und steigende Mieten gedreht. Inzwischen schienen sich Qualität und Finanzen mehr ins Gleichgewicht gebracht zu haben, resümiert er. Und der HEV Schweiz als Auftraggeber der Studie frohlockt: «Dies legt den Schluss nahe, dass auf dem Schweizer Wohnungsmarkt für jedes Budget ein gutes Angebot existiert.»

## ALLGEMEINE WOHNBAU- GENOSSENSCHAFT ZUG

### Erstes Gebäude mit Energieausweis

Als erste Schweizer Immobilienbesitzerin hat die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) einen Gebäude-Energieausweis ausstellen lassen. Analog der Energieetikette für Elektrogeräte gibt dieser Auskunft über den Energieverbrauch eines Hauses. Seit 2006 sind die EU-Mitgliedländer verpflichtet, einen solchen Energiepass einzuführen; in Deutschland muss er ab 1.1.2008 beim Bau, Verkauf oder der Vermietung zwingend vorgelegt werden. Das Bundesamt für Energie möchte ihn hierzulande bis 2010 für obligatorisch erklären. Das 2002 fertiggestellte Holz-Wohnhaus Lorze der AWZ erreichte die beste Klasse A. Die Kosten für die Zertifizierung betrugen rund 500 Franken.

Vielleicht sind die Schweizer aber auch einfach realistisch. Gfs liess die Befragten ihre eigene Wohnsituation sodann vier Kategorien von Wohnungen zuordnen: «Gebrauchswohnung» (dreieinhalb bis fünfeinhalb Zimmer, unter 150 m<sup>2</sup>, durchschnittlicher Ausbaustandard), «preiswerte Wohnung» (oft drei Zimmer und weniger, unter 70 m<sup>2</sup>, tiefer Ausbaustandard), «Genusswohnung» (sechs und mehr Zimmer, über 150 m<sup>2</sup>, überdurchschnittlicher Ausbaustandard) oder «Familienwohnung» (sechs und mehr Zimmer, über 120 m<sup>2</sup>, familienfreundlich). Was nun nicht wirklich überrascht: Die Mehrheit der Schweizer wohnt in einer «Gebrauchswohnung» – auch die Familien. Nur zehn Prozent der Befragten geben an, in einer «Familienwohnung» zu leben. Die Autoren: «Der Entscheid zu Kindern bedeutet offensichtlich noch lange nicht einen Entscheid, die eigene Wohnsituation deziert auf diese auszurichten.» Fragt sich nur, wie viele Familien sich denn eine Sechszimmerwohnung mit mehr als 120 m<sup>2</sup> leisten können... Der ausführliche Schlussbericht zum Wohnmonitor kann unter [www.gfsbern.ch/pub/wohnmonitor-2006.pdf](http://www.gfsbern.ch/pub/wohnmonitor-2006.pdf) heruntergeladen werden.

## WBG DÖRFELI, STARRKIRCH-WIL (SO)

### CO<sub>2</sub>-neutrales Mehrfamilienhaus

Die Wohnbaugenossenschaft Dörfli in Starrkirch-Wil erstellt das erste Mehrfamilienhaus aus Holz im Kanton Solothurn. Nach dem positiven Entscheid der Mitglieder im April 2006 schritt man im Oktober zum Spatenstich für insgesamt acht Wohnungen. Mit ihrem zweiten Mehrfamilienhaus trägt die Genossenschaft damit dem grösseren ökologischen Bewusstsein der Bevölkerung und der Nachfrage nach CO<sub>2</sub>-neutralen Bauten Rechnung und hebt sich vom bisherigen Mehrfamilienhausbau in der Region ab. Gleichzeitig will die Genossenschaft ihren Mitgliedern eine Wohnqualität bieten, wie sie sonst nur im Einfamilienhausbereich zur Ausführung kommt.



**GASTKOLUMNE**  
Die Sozialarbeiterin Silvia Caluori leitet die Sozialberatung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), Zürich

### «Setzen Sie ein Zeichen»

Eines meiner Hauptziele ist es, die Verwaltung der BEP von sozialen Aufgaben zu entlasten. Nach eineinhalb Jahren im «Amt» wollte ich von meinen Teamkolleginnen und -kollegen in der Verwaltung und im technischen Hausdienst erfahren, ob mir dies gelungen ist. Alle Befragten bestätigten, dass sie eine Entlastung spüren. Als zentrale Anlaufstelle für soziale Anliegen kann die Sozialberatung bei Bedarf sofort fachliche Unterstützung anbieten. Kommt es beispielweise zu Mietzinsausständen, kläre ich die Situation mit den Betroffenen und erarbeite mit ihnen Lösungen. Manchmal hilft schon eine Budgetberatung oder die Geltendmachung von Ansprüchen, etwa an Fürsorge- oder Ergänzungsleistungen. Wo nötig kann ich aber auch Treuhanddienste vermitteln oder Beistandschaften beantragen. In den meisten Fällen lässt sich auf diese Weise eine Kündigung vermeiden – eine Win-Win-Situation.

Auch Menschen mit einer psychischen Erkrankung bedeuten für die Verwaltung eine Herausforderung. Professionelle Unterstützung vermeidet Eskalationen oder verringert sie zumindest. Das kann ein Gespräch sein oder auch die Vermittlung an die zuständige Fachstelle. Konflikte gehören zum Leben – gute Lösungen auch! Natürlich bleiben auch in der Nachbarschaft Reibereien nicht aus. Für eine faire Lösung ist es meist unumgänglich, sich mit der Gegenpartei auseinanderzusetzen. Auch hier kann ich vermitteln und die Beteiligten im konstruktiven Verhandeln unterstützen. Solche Lösungen erweisen sich meist als nachhaltiger als von Verwaltungen oder Gerichten «verordnete». Zurück bleiben Gewinnerinnen und Gewinner.

Möchten auch Sie und Ihre Genossenschaftsrinnen und Genossenschafter zu den Gewinnern zählen? Auf Prävention statt auf Eskalation setzen? Ihre Mieterschaft in der Selbsthilfe und Selbstverantwortung fördern? Mit der Schaffung einer Sozialberatungsstelle setzen Sie ein Zeichen.

GEWO ZÜRI OST, WSGU, BZU, USTER

## Wohnungen für die zweite Lebenshälfte

Die drei Ustermer Genossenschaften Gewo Züri Ost, WSGU (Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster) und BZU (Baugenossenschaft für zeitgemäßes Wohnen) planen eine gemeinsame Überbauung mit gegen 60 Wohnungen. Dafür erhalten sie von der Stadt Uster und vom Kanton Zürich zwei Parzellen an der Brandstrasse in Uster im Baurecht. Um ein valables Projekt zu ermitteln, erteilten die Baugenossenschaften neun Architekturbüros einen Studienauftrag. Das Beurteilungsgremium hat nun entschieden, das Projekt der asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG (Uster) zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Es schlägt drei Wohnhäuser vor,

die punktförmig auf der Parzelle verteilt werden, so dass ein attraktiver gemeinsamer Platz entsteht.

In ihrem Teil der neuen Überbauung will die Gewo Züri Ost ein Projekt realisieren, das sich besonders an (wieder) kinderlose Haushalte richtet und Wohnungen und Infrastruktur bietet, die sich bis ins hohe Alter eignen. In den Häusern der beiden anderen Genossenschaften sind Familienwohnungen geplant, um keine reine Alterssiedlung entstehen zu lassen. Rund dreissig Interessierte kamen Ende Januar an einen Informations- und Ideenabend, um sich das Projekt der Gewo Züri Ost näher erklären zu lassen und gemein-

sam Ideen, Wünsche und Visionen über das Zusammenleben in einem solchen Haus auszutauschen. Nach der Begrüssung durch die Präsidentin Brigitte Obrist erklärte Alexis Ringli (Mitglied im Beurteilungsgremium) das Konzept der Überbauung und wies dabei immer wieder darauf hin, dass noch nichts in Stein gemeisselt sei. Diese Haltung bringt auch die Jury in ihrem Bericht zum Ausdruck, indem sie erklärt, dass der Vorschlag, die Gebäude ab Erdgeschoss als Holzbau zu erstellen, denkbar, aber nicht zwingend sei.

Jean-Pierre Kuster vom Wohnbaubüro Uster, das den Wettbewerb organisiert hat, informierte im Anschluss über wichtige Zahlen und Fakten. Demnach sollen die etwa zwanzig 2- bis 3½-Zimmer-Wohnungen zwischen 1300 und 1800 Franken kosten. Wer eine Wohnung reservieren will, beteiligt sich mit einem Betrag zwischen 12 000 und 16 000 Franken (Anteilscheine und verzinstes Darlehen), je nach Grösse der Wohnung. Im Anschluss an den informativen Teil setzten sich die Teilnehmer in Gruppen zusammen und diskutierten ihre Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Themen waren unter anderem der Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, ein gemeinsamer Sitzplatz oder der Stauraum in der Wohnung.



Das Projekt der asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG sieht drei Punkthäuser vor, die einen attraktiven zentralen Platz bilden. In einem der Häuser möchte die Gewo Züri Ost ein Angebot für Menschen in der Nach-Familienphase schaffen.

### INNOVATIONSPREIS ERDGAS

#### Beispielhafte Minergie-sanierung gesucht

Die Schweizer Erdgas-Wirtschaft schreibt einen Projektwettbewerb aus. Eine Preissumme von insgesamt 50 000 Franken winkt zukunftsweisenden Konzepten zur Minergie-Sanierung von Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1960 bis 1980). Bedingung ist, dass Wärme und Strom mit einer innovativen Erdgaslösung erzeugt werden. Bewerben können sich Teams von Architekten und Ingenieuren oder Studierende. Eine Fachjury beurteilt die Arbeiten bezüglich Innovation, Energie, Architektur und Wirtschaftlichkeit. Abgabe ist am 30. Juni, die Anmeldung muss bis Ende März erfolgen. Alles Weitere unter [www.vsg.ch](http://www.vsg.ch).

### MESSE SWISSBAU

#### Erst wieder im 2010

Die grösste Schweizer Baumesse macht drei Jahre Pause. Aus marketingstrategischen Gründen weicht die nächste Ausgabe vom Zweijahresrhythmus ab und wird erst vom 26. bis 30. Januar 2010 stattfinden. Danach wird die Swissbau jeweils in den geraden Jahren

über die Bühne gehen. Für alle Unternehmen, denen dieser Zeitraum zu lang ist, bietet der Veranstalter Messe Schweiz im Januar 2008 parallel zur Haustechnikfachmesse Hilsa die Plattform «Umbau/Neubau». Auf Wunsch der Haustechnikbranche wird die Hilsa ab 2012 mit der Swissbau zusammengelegt. Die Basler Bau-Grossveranstaltung wird damit wohl weiter wachsen – nachdem die am 27. Januar zu Ende gegangene diesjährige Ausgabe einen stolzen Besucherzuwachs von neun Prozent verzeichneten konnte.

#### Die Zukunft der Basler Baumessen im Überblick

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Swissbau	■			■		■
Hilsa			■			■
Umbau/Neubau			■			
Holz	■			■		

## JUBILÄUMSSIEDLUNG DER SADA

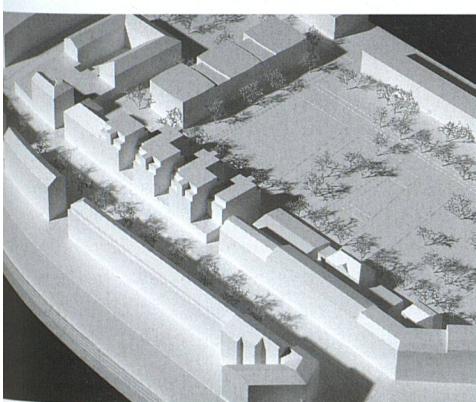
### Lehrlinge bauen für Kinder

Die Sada AG hat sich für ihr 100-Jahr-Jubiläum (siehe Kasten) etwas ganz Besonderes einfallen lassen: Lehrlinge werden in Zürich Leimbach ein Mehrfamilienhaus für kinderreiche Familien erstellen. Wie VR-Präsident Kurt Balmer erklärt, möchte die Firma damit verdeutlichen, dass die Bauwirtschaft auch in Zukunft leistungsfähige, qualifizierte Mitarbeiter braucht und interessante Arbeitsplätze bietet. Tatsächlich sind die Bauberufe bei jungen Leuten heute weniger gefragt. Dabei hätten sie sich, so Balmer, durch die technologische Entwicklung stark verändert und seien bedeutend anspruchsvoller geworden.



## BG ZURLINDEN, ZÜRICH

### Siegerprojekt nicht marktfähig?



Fünfzig Wohnungen für ein urbanes Publikum sollen beim Zürcher Albisriederplatz entstehen. Das Projekt von pool Architekten (Bildmitte) vermochte allerdings nur die Fachjury zu überzeugen.

Auf dem Areal des heutigen Migros-Provisoriums an der Badenerstrasse 380 (nahe dem Albisriederplatz) in Zürich ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 50 Wohnungen ge-

## 100 JAHRE SADA

### Genossenschaftliche Wurzeln

1907 gründeten zwölf Spengler die Sada als Produktivgenossenschaft. Sie reagierten damit auf die verheerenden Arbeitsbedingungen der Handwerker. So tobte im Metallgewerbe ein 13 Monate langer Streik, bei dem es unter anderem um die Gewährung eines Mindestlohns von 70 Rappen pro Stunde ging. 1910 schlossen sich die Spengler- und die Dachdecker genossenschaft Zürich zusammen. Schon 1927 gründete man eine Alters-, Hinterbliebenen- und Unterstützungskasse und erreichte mit 73 Beschäftigten einen Umsatz von über einer Million Franken. Ab 1949 hieß das Unternehmen «Sada-Spengler-Sanitärdachdecker-Genossenschaft». Nach schmerzlichen Um- und Restrukturierungsmassnahmen wechselte man 2002 das Rechtskleid von der Sada-Genossenschaft zur Sada AG. Drei Firmenübernahmen sowie die Gründung der FairTime AG (Personaldienstleistungen) zeichneten die jüngste Zeit aus. Heute beschäftigt die Sada-Gruppe 191 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 22 Lehrlinge, und erreicht einen Umsatz von mehr als 100 Millionen Franken. Sie ist in der Planung und Ausführung in den Bereichen HLK, Sanitär, Dach, Fassade und Bauspenglerei aktiv.

Bauherrin der Jubiläumssiedlung ist die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, die Stadt steuerte das Landstück am Rebenweg in Leimbach bei. Doch nicht nur die Ausführung besorgen junge Leute, auch der vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich organisierte Architekturwettbewerb war ausschliesslich für angehende oder frisch diplomierte Fachleute offen. Das Siegerprojekt aus insgesamt 21 Vorschlägen stammt

**Studenten haben es entworfen, Lehrlinge werden es ausführen, Kinder werden darin wohnen: Das siegreiche Wettbewerbsprojekt Rebenweg, Zürich Leimbach.**

plant. Im Erdgeschoss soll eine neue Migros-Filiale eingerichtet werden. Wegen des hohen Wohnanteils möchte die Genossenschaft Migros Zürich das Grundstück veräussern und das neue Ladenlokal langfristig mieten. In Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Migros Zürich beauftragte die Baugenossenschaft Zurlinden als vorgesehene Bauträgerin das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich mit der Durchführung eines Studienauftrags auf Einladung. Das Siegerprojekt von pool Architekten überzeugte die Fachjury besonders wegen seiner attraktiven Wohnungen für ein urbanes Publikum aller Altersklassen. Weniger glücklich ist dagegen die Unternehmer-Baugenossenschaft Zurlinden, wie ihr Präsident Urs Frei der «NZZ» sagte. Die Nichtfachleute in der Jury hätten dem zweitplatzierten Entwurf den Vorzug gegeben, der gegen die lärmige Badenerstrasse einen baulichen Riegel vorsah. Beim Siegerprojekt bestehe dagegen die Gefahr, dass Lärm in die Siedlung getragen werde. Zudem müsse die Genossenschaft beim ausgewählten Projekt zehn Prozent mehr Miete verlangen als beim Zweitplatzierten. Urs Frei will nun von einer unabhängigen Stelle überprüfen lassen, ob das Projekt von pool Architekten überhaupt marktfähig ist.

Dachdecker-Genossenschaft». Nach schmerzlichen Um- und Restrukturierungsmassnahmen wechselte man 2002 das Rechtskleid von der Sada-Genossenschaft zur Sada AG.

Drei Firmenübernahmen sowie die Gründung der FairTime AG (Personaldienstleistungen) zeichneten die jüngste Zeit aus. Heute beschäftigt die Sada-Gruppe 191 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 22 Lehrlinge, und erreicht einen Umsatz von mehr als 100 Millionen Franken. Sie ist in der Planung und Ausführung in den Bereichen HLK, Sanitär, Dach, Fassade und Bauspenglerei aktiv.

von einem Vierer-Studententeam der Fachhochschule Nordwestschweiz in Basel und der Hochschule für Technik und Architektur Luzern in Horw. Es sieht einen längs am Hang liegenden, leicht aufgefächerten Gebäudekörper vor. Die insgesamt sechs Fünfeinhalbzimmerwohnungen werden den Bedürfnissen kinderreicher Familien gerecht, die insbesondere viel Abstellraum erfordern. Auch beim Submissionsverfahren sollen übrigens Unternehmen begünstigt werden, die in die Jugend investieren und Lehrlinge ausbilden.

## SIA WÜRDIGT NACHHALTIGKEIT

### Exemplarisches FGZ-Leitbild

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat erstmals die Auszeichnung «Umsicht Regards Sguardi» verliehen. Er zeichnet damit «zukunftsfähige» Arbeiten aus, die das in der Bundesverfassung festgelegte Kriterium der Nachhaltigkeit vorleben. Zu den ausgezeichneten Projekten zählt das Bauleitbild der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), das die Jury als «ein Musterbeispiel für die Breite und Tiefe der untersuchten Themen und der Anwendung neuer Methoden» würdigte (vgl. *wohnen* 4/05). Ein weiterer Preisträger ist der Ersatzneubau Werdwies der Stadt Zürich (vgl. *wohnen* 6/06). An seinem Beispiel werde «exemplarisch sichtbar, wie gemeinnütziger Wohnungsbau Vorbild für eine nachhaltige Quartier- und Stadtentwicklung wird».