

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 4

PDF erstellt am: **25.06.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



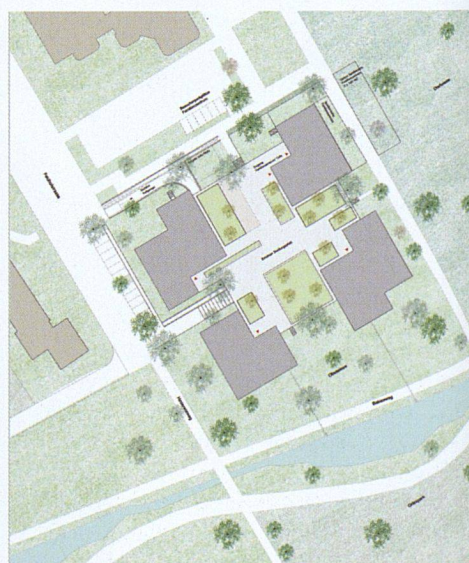
Genossenschaftlich wohnen mit Blick auf die Alpen: Visualisierung der Siedlung «Im Gries» der Bahoge in Volketswil. Architekt Beat Rothen schlägt für die Gebäudehüllen stimmungsvolle Lärchenholzschalungen vor.

BAHOGE, ZÜRICH

## Genossenschaftssiedlung ist Teil des neuen Volketswiler Zentrums

Volketswil (ZH) erhält eine neue attraktive Ortsmitte. Dank der Stilllegung eines Kieswerkes in den goer-Jahren verfügt die Gemeinde über grossflächige Landreserven nahe dem alten Dorfkern und dem Einkaufszentrum. Dort entsteht seit einigen Jahren die «Vision Gries». Dieses Planungsgebiet umfasst moderne Wohnungen, eine Parkanlage mit Wasserflächen, vielseitig nutzbare Sportanlagen, einen Festplatz und ein neues Vereins- und Garderobengebäude. Einige Teile sind bereits vollendet, so das 2001 fertiggestellte Kultur- und Sportzentrum oder das 2002 rekultivierte Kieswerkareal. Im vergangenen Jahr genehmigte die Gemeindeversammlung den Verkauf der ersten Bauparzelle an die Zürcher Baugenossenschaft Bahoge. Mit dem Erwerb verpflichtete sich die Genossenschaft zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Aus sieben Teilneh-

mern erkor die Jury nun das Projekt des Winterthurer Architekturbüros Beat Rothen. Es entstand in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Rotzler, Krebs Partner GmbH, ebenfalls aus Winterthur. Das ausgewählte Projekt besteht aus vier einfach gegliederten Bauten, die einen sorgfältig gestalteten, der Erschliessung und dem Aufenthalt dienenden Hofbereich umschliessen. Es weist über fünfzig Wohnungen mit mehrheitlich dreieinhalb und viereinhalb Zimmern auf. Alle Wohnungen profitieren von der Lage am Park und von der Aussicht in die Alpen. Bestandteil der Siedlung wird auch das neue Volketswiler Familienzentrum sein. Trotz eigener Erschliessung und den eigenen zwei Spielplätzen ist es in die Siedlung integriert. Im besten Fall könnten die neuen Wohnungen schon 2009 bezogen werden.



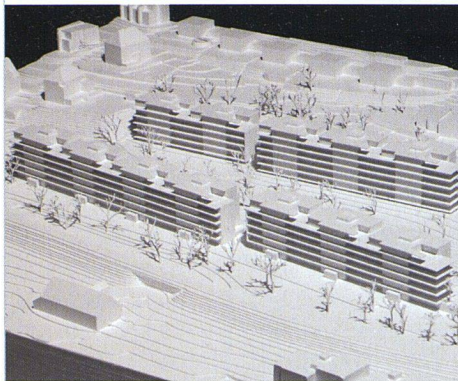
Die Siedlung liegt am Rand der Parklandschaft «Gries».

**STADT ZUG**

**Erfolg für gemeinnützigen Wohnungsbau**

Mit einem Ja-Anteil von 56,2 Prozent haben die Stimmberechtigten der Stadt Zug am 11. März einem Kredit von rund 31 Millionen Franken zugestimmt. Damit können auf dem Areal Roost 56 städtische Wohnungen gebaut werden. Zudem darf die Stadt mit den beiden Baugenossenschaften AWZ und Gewoba einen Baurechtsvertrag abschliessen, damit sie auf dem gleichen Gelände weitere 57 Mietwohnungen erstellen können. In Zug, wo vor allem teure Eigentumswohnungen erstellt werden, herrscht seit Jahren Wohnungsmangel. Dabei fehlt es an günstigem Wohnraum für diejenigen Einwohner, die nicht Spitzenverdiener sind, aber dennoch die breite Basis des Wirtschaftsstandorts bilden. Die Mitglieder der beiden Baugenossenschaften haben dem Projekt des Zürcher Architekten Patrick Gmür bereits zugestimmt. Der Erfolg der Vorlage ist nicht selbstverständlich, erwuchs ihr doch von verschiedener Sei-

te Widerstand. So wandten sich trotz anfänglicher Unterstützung auch die Parteien FDP und SVP gegen den gemeinnützigen Wohnungsbau. Zu verdanken ist das Ergebnis nicht zuletzt den Zuger Baugenossenschaften, insbesondere den betroffenen Gewoba und AWZ. Sie führten eine Abstimmungskampagne, in der sie die Bevölkerung über die Notwendigkeit und die Vorteile des genossenschaftlichen Wirkens aufklärten.



Das Projekt des Architekten Patrick Gmür für das Areal Roost in Zug ging aus einem Architekturwettbewerb hervor.

**BWO-PUBLIKATION**

**Wohnungen hoher Qualität werden häufiger erneuert**

Als Webpublikation ist der Bericht «Die Renovation von Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001–2003» erschienen. Er gibt Auskunft darüber, wie häufig und mit welchen Massnahmen der Wohnungsbestand erneuert wird. Dabei zeigt sich, dass Altbau-Mietwohnungen insgesamt seltener renoviert werden als Altbau-Eigentümerwohnungen. Die jährliche Renovationsquote der Altbau-Eigentümerwohnungen ist mit knapp zehn Prozent um ein Fünftel grösser als jene der Mietwohnungen. Bei Mietwohnungen wird die Renovationsquote vor allem durch das Gebäudealter beeinflusst, während bei Eigentümerwohnungen das Jahr des Einzugs ausschlaggebend ist. Malerarbeiten, Erneuerung der Bodenbeläge und der Einbau neuer Fenster sind mit Abstand die häufigsten Massnahmen. Im Mittelfeld liegen die Erneuerung von Heizung, Küche und Bad. Vergleichsweise selten ist die Wärmedämmung der Fassade. Je einfacher eine Wohnung und je tiefer die Miete oder der Hypothekenzins, umso weniger wird erneuert. Je gehobener der Wohnstandard und je teurer die Wohnung, umso mehr wird in Renovati-

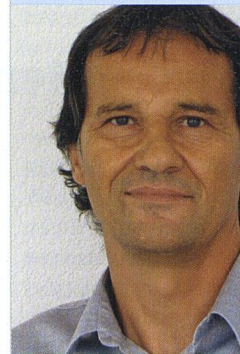
onsmassnahmen investiert. Erklären lassen sich diese Unterschiede mit der Qualität der Wohnlage und der Zahlungskraft der Bewohner. Basis für den Bericht sind die gesamtschweizerischen Daten, welche im Rahmen der Mietpreis-Strukturhebung durch das Bundesamt für Statistik Ende 2003 erhoben wurden. Insgesamt konnten Angaben zu rund 110 000 Mietwohnungen und 80 000 Eigentümerwohnungen ausgewertet werden. Der Bericht ist verfügbar unter [www.bwo.admin.ch/forschung/publikationen/](http://www.bwo.admin.ch/forschung/publikationen/)

**LEOPOLD BACHMANN**

**Grossprojekt in Opfikon (ZH)**

Kaum sind die 515 Neubauwohnungen auf dem CeCe-Areal in Zürich Affoltern fertig, legt der Rüschliker Investor Leopold Bachmann schon wieder ein Projekt dieser Grössenordnung vor. In der Glatttaler Gemeinde Opfikon will er auf einer über 30 000 Quadratmeter grossen Parzelle 528 Wohnungen erstellen. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Zürich, die dem Gemeinderat beantragt, das Land für knapp 30 Millionen Franken an die Leopold-Bachmann-Stiftung zu verkaufen. Das Projekt stammt vom Winterthurer Architekturbüro Beat Rothen.

**GASTKOLUMNE**



*Ernst Hauri ist Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), Grenchen*

**Gute Nachrichten aus Bundesbern**

Aus «Bundesbern» sind gute Nachrichten für den gemeinnützigen Wohnungsbau in letzter Zeit rar geworden. Umso mehr freue ich mich, hier einen positive Bescheid mitteilen zu dürfen: Der Bundesrat hat am 28. Februar 2007 beschlossen, ab 2009 wieder Gelder für die Wohnbauförderung in seine Finanzplanung aufzunehmen. Diese werden in den Fonds de Roulement einfliessen und den Genossenschaften als Darlehen für die Finanzierung von Neubauten und Erneuerungen zur Verfügung stehen. Ein Wermutstropfen mag sein, dass der Bundesrat die im Wohnraumförderungsgesetz vorgesehen direkten Darlehen nicht aktivierte. Zur Debatte stand jedoch weniger die Art oder der Umfang der künftigen Bundesförderung, sondern schlicht und einfach deren Existenz. Ich meine, der Entscheid ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau in dreifacher Hinsicht bemerkenswert. Erstens wird der von den Dachorganisationen treuhänderisch verwaltete Fonds de Roulement einen Umfang erreichen, der langfristig eine solide Finanzierungsbasis darstellt. Zweitens kann die seit Jahrzehnten erfolgreiche Partnerschaft zwischen dem Bund und dem gemeinnützigen Wohnungsbau fortgeführt werden. Gemeinsam betriebene Einrichtungen wie etwa die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) sind zumindest momentan nicht gefährdet. Drittens und mit Blick auf künftige wohnungspolitische Entscheide von Bundesrat und Parlament besonders wichtig: Es braucht weiterhin den Tatbeweis, dass die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauträger und ihrer Organisationen für die ganze Gesellschaft nützlich ist und die öffentliche Unterstützung verdient. Am besten kann dieser erbracht (und den Entscheidungsträgern bekanntgemacht) werden, wenn Sie sich weiterhin professionell und innovativ den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen im Wohnungswesen stellen. Wir im BWO freuen uns, als Partner zur Erfüllung der anstehenden Aufgaben beizutragen.

**GEWOBAG, ZÜRICH**

## 23 zeitgemässe Alterswohnungen

Die Zürcher Baugenossenschaft Gewobag ersetzt zwölf Wohnungen an der Langgrütstrasse in Zürich Albisrieden durch einen Neubau mit 23 modernen Alterswohnungen – auf derselben Grundstücksfläche. Aus vier zu einem Wettbewerb eingeladenen Architekturbüros wählte sie das Projekt von Gret Loewensberg Architekten aus. Die hindernisfrei konzipierten Wohnungen besitzen mindes-

tens zweieinhalb Zimmer und bieten dank offenem Konzept den Blick in zwei, teils sogar in drei Himmelsrichtungen. Es beruht auf einer innenliegenden «Box» mit Bad, Küche und Einbauschränken. Darum herum entsteht fließender Wohnraum, der variabel nutzbar ist. Baubeginn ist voraussichtlich im Frühjahr 2008.



Fotos: xlg.



Projekt von Gret Loewensberg für den Ersatzbau der Gewobag an der Langgrütstrasse.

**BAUVERBÄNDE**

### Konflikte speditiv lösen

Mit zwei raschen Verfahren zur Konfliktbewältigung im Bau- und Immobilienbereich treten Verbände der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche gemeinsam an die Öffentlichkeit. Anstatt langer gerichtlicher Auseinandersetzungen können die Kontrahenten ihren Konflikt mittels eines Vermittlungs- oder eines Schiedsgerichtsverfahrens beilegen. Die beiden Verfahren zur Konfliktbewältigung im Bau- und Immobilienbereich sind im Reglement betreffend Vermittlung und Schiedsgericht Bau + Immobilien festgelegt. Dieses wurde gemeinsam vom Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz), der Chambre genevoise immobilière (CGI), dem Schweizerischen Baumeisterversand (SBV) sowie der Direktion des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ausgearbeitet. Vor allem das Vermittlungsverfahren ist auch für Fälle mit geringerem Streitwert etwa über Baumängel, Nachbarrecht oder aus dem Stockwerkeigentum geeignet. In der Wahl der Vermittler bzw. Schiedsrichter sind die Parteien frei.

Im Vermittlungsverfahren versucht der Vermittler, mit den Parteien einen Vergleich auszuarbeiten. Das Verfahren soll in der Regel nicht länger als drei Monate dauern. Im Schiedsverfahren fällt je nach Streitwert ein Einzel- oder Dreierschiedsgericht den rechtsverbindlichen Schiedsentscheid. Auch das Schiedsverfahren ist als rasches Verfahren konzipiert. Der Schiedsspruch soll im Normalfall innert dreier Monate nach Übermittlung der Akten durch das Sekretariat ans Schiedsgericht gefällt werden.

**GRAPHIS, BERN**

### Wechsel in der Geschäftsleitung

Nach über 27-jähriger Tätigkeit ist der Direktor der Bau- + Wohngemeinschaft Graphis, Werner Friedrich Burren, altershalber zurückgetreten. Seine Nachfolge hat Heinz Berger, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, angetreten. Die Graphis besitzt 1200 Wohnungen in verschiedenen Schweizer Kantonen.

**GESEWO, WINTERTHUR**

### WG statt Altersheim

Die Gesewo plant eine grössere Wohngemeinschaft für 10 bis 15 Bewohner, die älter als fünfzig Jahre sind. Dabei beträgt die Altersspanne etwa eine Generation – es soll möglich sein, dass die Bewohner in der WG bleiben, statt in ein Altersheim zu ziehen. Neben zwei Räumen zum individuellen Wohnen (einschliesslich Badezimmer) sollen pro Bewohner etwa 30 Quadratmeter für die gemeinschaftliche Nutzung bereitstehen. Sie würden eine gemeinsame Küchenanlage oder ein grosses gemeinsames Wohnzimmer umfassen. Denkbar wäre auch ein Medienraum («Heimkino») oder ein Wellnessbereich. Für dieses Projekt möchte die Gesewo einen Neubau realisieren, der architektonisch den Bedürfnissen einer solchen WG entspricht. Sie hat dafür bereits ein Grundstück an der Kanzleistrasse in Winterthur vorgesehen, das sich auch bezüglich Verkehrsanbindung eignet. – Das Interesse für das Projekt ist gross: 65 Personen nahmen an einer ersten Informationsveranstaltung teil.

**CS-STUDIE**

**Wohnbauboom am Ende?**

Auf dem Wohnungsmarkt ist eine «sanfte Landung» zu erwarten. Zu diesem Schluss kommen die Ökonomen der Credit Suisse in ihrer diesjährigen Immobilienstudie. Getrieben von einer rund laufenden Konjunktur und begünstigt durch ein vergleichsweise tiefes Zinsniveau, gelangen dieses Jahr rund 44 000 Wohnungen neu auf den Markt. Trotz steigender Leerstände fällt die Wohnungsproduktion da-

mit nochmals höher aus als im Vorjahr. Die dadurch entstehende Gefahr einer Überproduktion ist zwar noch nicht ganz gebannt, hat sich gemäss den Ökonomen der Credit Suisse jedoch vorerst entschärft. Denn die Zahl der Baugesuche ist seit Herbst 2006 rückläufig. Zudem steht dem reichlichen Angebot dank intakter Einkommensperspektiven und einem Mehrbedarf an Wohnraum infolge Zuwanderung sowie einer veränderten Bevölkerungsstruktur derzeit eine robuste Nachfrage gegenüber. Diese vermag allerdings nicht alle neu auf den Markt kommenden Wohnein-

heiten zu absorbieren. Der Angebotsüberhang wird sich daher im Jahresverlauf akzentuieren. Die Leerwohnungsziffer dürfte in diesem Jahr auf maximal 1,2 Prozent ansteigen und dadurch den Spielraum für Preisanstiege zusehends einengen. Für Stockwerkeigentum wird 2007 kein weiterer Preisanstieg mehr erwartet. Einfamilienhäuser hingegen profitieren von einer vorübergehenden Nachfragesteigerung, was sich in einem moderaten Preisanstieg widerspiegeln dürfte.

**BG GLATTAL, ZÜRICH**

**Zweite Etappe in Seebach**

Die Baugenossenschaft Glattal (BGZ) nimmt die zweite Etappe der Erneuerung des Gebiets Katzenbach in Zürich Seebach in Angriff. Das Projekt Am Katzenbach II sieht die Erstellung von rund 120 Wohnungen vor, die in sieben vier- und fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern untergebracht sind. Darüber werden die Mitglieder an der Generalversammlung vom 8. Juni befinden.

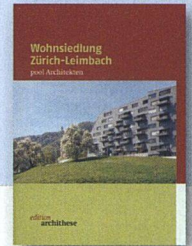
Die Neubauten, die auch eine Pflegewohnung und einen Gemeinschaftsraum umfassen, ersetzen 59 im Jahr 1944 erstellte kleine Einfamilienhäuser. Wie die im Spätsommer 2007 bezugsbereite Überbauung Am Katzenbach I

stammt auch das zweite Projekt vom Architekturbüro Zita Cotti. Die beiden Etappen werden sich äusserlich denn auch stark gleichen. Die 3½-Zimmer-Wohnung wird voraussichtlich auf 1600 Franken, die 4½-Zimmer-Wohnung auf 1900 Franken netto pro Monat zu stehen kommen. Sollten die Mitglieder wie erhofft zustimmen, könnte im Sommer 2008 mit dem Bau begonnen werden, bezugsbereit wären die Wohnungen im Jahr 2010. – Für die erste Etappe meldet die BGZ einen erfreulichen Vermietungsstand. 83 der insgesamt 205 Einheiten seien bereits reserviert. Darunter sind alle 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen.

**ARCHITEKTURPUBLIKATION**

**VistaVerde**

Im Niggli-Verlag ist eine rund fünfzig Seiten umfassende Dokumentation zur Wohnsiedlung Zürich Leimbach («VistaVerde») der Baugenossenschaften Freiblick und Zurlinden erschienen. Die reich bebilderte Publikation würdigt die von pool Architekten entworfenen markanten Baukörper aus Architektensicht. Verfasser des Textes ist «Archithese»-Chefredaktor Hubertus Adam.



**SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ**

**Gegen Blockhüttenarchitektur**

Wohnhäuser in Rundholz boomen. Auf den ersten Blick scheint dieser rustikal wirkende Haustyp der schweizerischen Holzbautradition zu entsprechen, bei welcher der Rohstoff Holz lokal verarbeitet wird. Dem ist aber nicht so: Vielmehr imitieren diese Bauten die bekannten Blockhütten der Pioniere in Nordamerika. Der Schweizer Heimatschutz hat nun in einem Positionspapier den Kampf gegen diesen Trend aufgenommen: Diese Konstruktionsweise habe nichts mit der Schweizer Baukultur zu tun. Zwar wurden Rundhölzer früher in der Schweiz für den Bau von Ställen oder Scheunen verwendet, aber praktisch nie für Wohnbauten. Die Holzhäuser der Bergregionen und Voralpen sind meist als Strickbau mit rechteckig behauenen Stämmen gebaut, während sich im Mittelland das Fachwerkhaus durchgesetzt hat. Wohnbauten in Rundholz passen nicht zu dieser Holzbautradition der Schweiz.

Hinzu kommt, dass solche Häuser, die früher auf sparsame und schnelle Weise erstellt wor-

den sind, heute industriell gefertigt werden. So werden beispielsweise die Hölzer mit Hilfe von technischen Verfahren getrocknet. Es gibt also auch keine ökologischen Argumente, die dafür sprechen, diesem neuen Trend zu folgen. Die Holzwirtschaft profitiert ebenso wenig davon, weil sie ihre Gewinne in erster Linie

über die Holzbearbeitung erwirtschaftet. Für Rundholzbauten verwendete Stämme werden jedoch nicht verarbeitet und somit der Wertschöpfungskette entzogen.

**Wohnbauten in Rundholz nach nordamerikanischem Vorbild wirken hierzuland als Fremdkörper.**

Foto: SHS

