

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	83 (2008)
<b>Heft:</b>	5
<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:** 28.12.2025

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

STIFTUNG ALTERSWOHNUNGEN DER STADT ZÜRICH (SAH)

## Urbane Seniorenwohnungen



35 Wohnungen sowie Büroräumlichkeiten für die SAH entstehen an der Feldstrasse. Das Projekt stammt von Durrer Linggi Architekten AG.



An der Seefeldstrasse wird die SAH 28 neue Wohnungen nach Plänen von Architekt Beat Jaeggli errichten.

Kaum ist das Projekt in Seebach entschieden (*wohnen* 3/2008), präsentiert die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAH) zwei weitere Wettbewerbsresultate. Im Auftrag der Stiftung hat das Amt für Hochbauten parallel zwei Projektwettbewerbe durchgeführt, um Vorschläge für zusammen rund 60 neue Alterswohnungen in den Quartieren Aussersihl und Riesbach zu erhalten.

Der Projektwettbewerb Feldstrasse (Aussersihl) wurde über drei städtische Grundstücke von total 1326 m<sup>2</sup> ausgeschrieben, die der Stiftung im Baurecht abgegeben werden. Die bestehenden Gebäude sollen zugunsten der neuen Überbauung mit rund

35 neuen Wohnungen für eine Mieterschaft ab sechzig Jahren sowie für den neuen Hauptsitz der SAW mit rund 760 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche vollständig rückgebaut werden. Das Siegerteam, Durrer Linggi Architekten AG aus Zürich, löste diese Aufgabe in vorbildlicher Weise. Die beidseitig orientierten Wohnungen weisen eine hohe Qualität auf. Es wird mit Investitionskosten von rund 12,5 Mio. Franken gerechnet.

Der Projektwettbewerb Seefeldstrasse wurde über fünf städtische Grundstücke von total 1662 m<sup>2</sup> ausgeschrieben. Auch hier erhält die Stiftung das Land im Baurecht und werden die bestehenden Gebäude ersetzt. Im Neubau sollen rund 28 neue

Wohnungen für Seniorinnen und Senioren mit Gemeinschaftsflächen und rund 500 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Ladenflächen entstehen. Die im Wettbewerb gestellte Aufgabe, einen architektonisch qualitativollen Neubau zu schaffen sowie gut vermietbare Laden- und Gewerbeflächen anzubieten, wurde durch Beat Jaeggli, Architekt aus Zürich, eindrücklich gelöst. Eine grosse Qualität dieses Projekts waren auch hier die beidseitig orientierten Wohnungen, die das Preisgericht besonders überzeugten. Es wird mit Investitionskosten von rund 11 Mio. Franken gerechnet.

### ENERGIEPROGRAMM DER STADT LUZERN

## Energiecoaching macht national Schule

Mit Förderbeiträgen und kostenlosem Energiecoaching motiviert die Stadt Luzern Eigentümer und Verwaltungen von Wohnbauten, diese energiemässig auf den neuesten Stand zu bringen. Das aktuelle Förderprogramm «Jetzt Wohnbauten erneuern» läuft noch bis Ende 2008. Das kostenlose Energiecoaching macht inzwischen in der Schweiz Schule: Neben Luzern hat nun auch die Stadt Basel ein entsprechendes Förderprogramm. Weitere Städte pla-

nen Ähnliches im Bereich Energiecoaching.

Das Konzept, Förderbeiträge mit Energiecoaching zu koppeln, hat sich bewährt. Die zehn unabhängigen Luzerner Energiecoaches sind speziell ausgebildete Fachpersonen aus den Bereichen Gebäudehülle oder Haustechnik. Sie begleiten die Gebäudeerneuerung von der Erstberatung bis zur Fertigstellung. Seit März 2006 wurden in der Stadt Luzern 214 Erstberatungen

durchgeführt. Die Bauherrschaft erhält eine energetische Gesamtbetrachtung des Gebäudes und konkrete Sanierungsvorschläge. Die Energiecoaches informieren auch bezüglich anderer Förderprogramme der Stadt Luzern, des Kantons und dem nationalen Gebäudeprogramm der Stiftung Klimarappen. In der nachfolgenden Projektierungsberatung unterstützt die Fachperson je nach Bedarf bei der Planung, Arbeitsausschreibung und Gesuchstellung.



KRAFTWERK<sub>1</sub>, ZÜRICH

## Innovatives Umnutzungsprojekt

Die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) und die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 beabsichtigen den Abschluss eines Baurechtsvertrages für zwei Liegenschaften an der Regensdorferstrasse 190 und 194 in Zürich Höngg. Die gemeinnützige Stiftung ZKJ führt verschiedene Kinder- und Jugendheime mit dem Ziel, junge Menschen mit beeinträchtigten Entwicklungschancen zu unterstützen und sie auf das Berufsleben vorzubereiten. Die ZKJ beabsichtigt, der Genossenschaft zwei 1970/71 errichtete Gebäude, die sie ab 2009 nicht mehr benötigt, im Baurecht abzugeben. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig, die Substanz ist aber erhaltenswert. Die für den Betrieb als Tageszentrum angelegte Struktur ist – mit intelligenten architektonischen Eingriffen – für neue Wohnformen gut geeignet. Entstehen soll ein offenes, von gegenseitigem Respekt und Toleranz geprägtes Neben- und Miteinander beider Nutzungsformen – Wohn- und Tageszentrum Heizenholz und Wohnnutzung.

KraftWerk1 hat sich vorgenommen, als innovative Wohnbaugenossenschaft ihr Know-how in weiteren Siedlungsprojekten zu nutzen. Fast sieben Jahre nach dem Bezug von KraftWerk1 in Zürich West bietet das Projekt Heizenholz Gelegenheit, das bestehende Angebot von etwa 13 000 Quadratmetern Wohn-, Arbeits- und Begegnungsfläche auf interessante Weise um etwa ein Drittel zu erweitern. KraftWerk1 lanciert im laufenden Jahr ein Projekt zur Umgestaltung und Erweiterung der beiden Liegenschaften. Geplant ist ein gemischtes Angebot von kleineren Wohnungen für Einzelpersonen und Paare und von Grosswohnungen für Wohngemeinschaften sowie Familien. Im Fokus liegen generationenübergreifendes Wohnen sowie Wohnen in so genannten Wohngemeinschafts-Clustern – kleineren Einheiten also, gruppiert um gemeinschaftliche Räume. Interessierte sind aufgefordert, das ambitionierte Projekt mitzugestalten ([www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)).



## GASTKOLUMNE

*Reinhard Hänggi  
ist Präsident des  
Schweizerischen  
Verbandes für  
Wohnbau- und  
Eigentums-  
förderung (SWE)*

Wettbewerb  
fördert neue Lösungen

Der Föderalismus bestimmt das Geschehen in unserem Land. Unter anderem ermöglicht und steigert er den Wettbewerb und verhindert Machtanhäufungen. Auch der gemeinnützige Wohnungsbau orientiert sich an diesem föderalen Prinzip. Es gibt in der Schweiz drei Dachorganisationen, die rund 1500 Wohnbaugenossenschaften betreuen. Ursprünglich sind die drei Verbände aus parteipolitischen Überlegungen entstanden: der linke Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) als grösster Verband sowie auf bürgerlicher Seite der Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB) und der Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE), welcher der CVP nahe steht.

Unter den Verbänden herrscht eine gesunde Rivalität. Das ist gut so. Denn um in einem nicht protektionistischen Umfeld bestehen zu können, muss man sich den sich ändernden Gegebenheiten anpassen und innovativ den neuen Herausforderungen begegnen. Der Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) hat letztes Jahr den Bereich «Wohnen im Alter» zu einem seiner Tätigkeitsschwerpunkte erklärt. Unsere Hauptbotschaft lautet, dass Wohnbaugenossenschaften und Gemeinden ideale Partner sind, weil beide der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind und Projekte im Dienste der Öffentlichkeit realisieren.

Seit dem Start vor einem Jahr steht das «Kompetenzzentrum Wohnen im Alter SWE» mit rund 50 Gemeinden in der deutschsprachigen Schweiz in Verbindung mit der Absicht, mit einer bestehenden oder neu zu gründenden Wohnbaugenossenschaft bedarfsgerechten Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen zu bauen. Der Erfolg unserer Aktivitäten freut uns sehr. Er zeigt, dass das Wohnen im Alter immer stärker als eine wichtige Aufgabe in der Orts-, Regional- und Städteplanung wahrgenommen wird und die Dachverbände bei der Planung und Umsetzung wertvolle Dienste leisten können.

## PUBLIKATION

## «GUIDELINES HEIMVERKABELUNG»

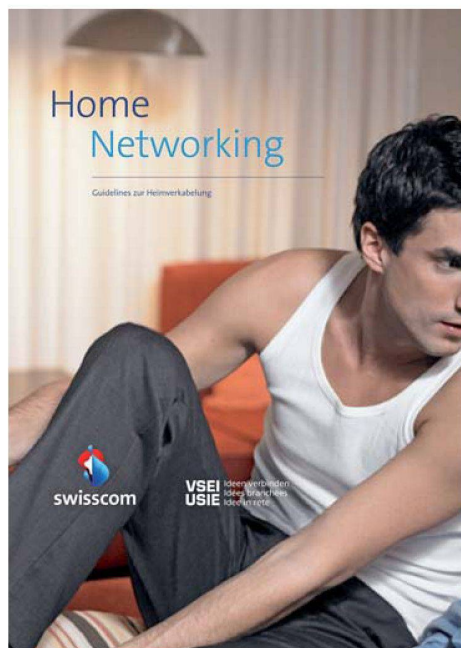
## Zukunftsgerecht verkabeln

Heute haben bereits über 1,5 Millionen Schweizer Haushalte einen breitbandigen DSL-Anschluss. Immer mehr Angebote kommen hinzu: Fernsehen übers Internet ist bereits erhältlich, in wenigen Jahren wird

das heutige Telefon durch IP-Telefonie ersetzt werden. Aber auch der Austausch von Daten innerhalb der Wohnung wird immer mehr an Bedeutung gewinnen. Multimediaanwendungen erfordern die Bereitstellung von hohen Datenraten zwischen allen Zimmern, um beispielsweise auf dem PC gespeicherte Videos auf dem TV in einem anderen Raum betrachten zu können. Weitere Anwendungen sind etwa Webradio, Webcams oder Spielen übers Internet.

Die neuen Dienste erfordern hohe Datenraten und konstant gute Übertragungsbedingungen, die nur mit einer qualitativ hochwertigen Verkabelung erreicht werden können. Um bei den verschiedenen Marktbeteiligten der Wohnbauwirtschaft diesbezüglich mehr Klarheit zu schaffen, wurden von Swisscom im Rahmen ihrer Mitarbeit in der Fachgruppe Intelligentes Wohnen des Gebäude Netzwerk Instituts (GNI) neue «Guidelines Heimverkabelung» verfasst, welche zusammen mit dem Verband Schweizerischer Elektroinstallationsfirmen (VSEI) herausgegeben werden. Darin finden sich alle wichtigen Merkmale einer zukunftsgerechten Kommunikationsverkabelung. Sie eignen sich damit gut als Vorgaben von Bauherren an Planer und Installateure. Bezugsquelle als PDF: [www.intelligentes-wohnen.ch](http://www.intelligentes-wohnen.ch), Bezugsquelle als Broschüre: [enabling.infrastructure@swisscom.com](mailto:enabling.infrastructure@swisscom.com).

*Richard Staub*



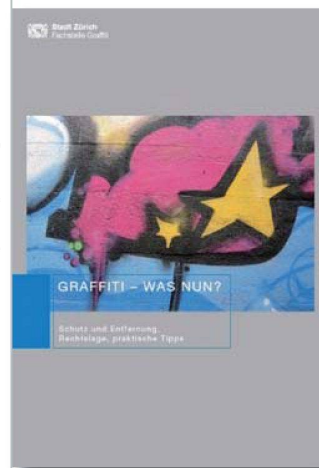


## NEUES HANDBUCH

## Graffiti – was tun?

Nassstrahlverfahren, Nanotechnologie oder semipermanente Schutzsysteme – der Graffiti-Schutz ist ein komplexes Thema. Für Hausbesitzer und Gebäudeverantwortliche ist es schwierig, sich einen Überblick zu verschaffen. Das nun erschienene Handbuch der Stadtzürcher Graffiti-Fachstelle hilft, sich bei der System- und Produktauswahl zurechtzufinden. Viel Platz wird der Schutzwirkung je nach Untergrund und der Entfernung eines Graffitos im Schadenfall eingeräumt. Auch Themen wie die Rechtslage,

die Polizeiarbeit oder das Ausschreiben von Aufträgen werden behandelt. Trotz des umfassenden Überblicks behält «Graffiti – was nun?» mit seinen 65 Seiten einen handlichen Umfang. Die Publikation kostet 20 Franken und ist am Info-Desk des Hochbaudepartements im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, oder per Mail bei der Graffiti-Fachstelle ([graffiti@zuerich.ch](mailto:graffiti@zuerich.ch)) erhältlich.



## GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS

## Vor Obligatorium?

Der Ständerat hat am 12. März eine Motion zur Einführung eines schweizweit obligatorischen Gebäudeenergieausweises mit deutlicher Mehrheit gutgeheissen. Er soll nach einer Übergangsfrist von 15 Jahren sowohl bei Neubauten, umfassenden Sanierungen und Handänderungen als auch bei der Vermietung von Gebäuden und Wohnungen obligatorisch sein. Der HEV Schweiz kritisiert diesen Entscheid. Das Obligatorium koste den Eigentümer nur Geld; eine

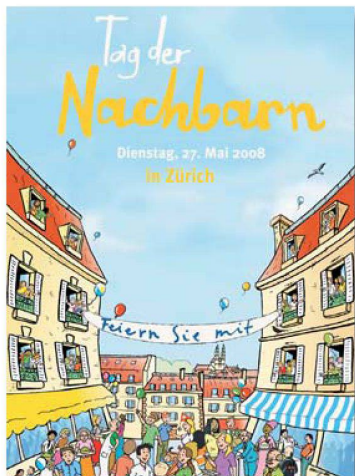
Sanierungswelle werde das Papier kaum auslösen. Verschiedene andere Organisationen sprechen sich jedoch dafür aus. Dazu gehört etwa der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein, der bereits ein entsprechendes Merkblatt vorlegt. Der SIA hält den Energieausweis für «ein Instrument, um energetische Sanierungen von bestehenden Gebäuden auszulösen». Der Energieausweis weist den spezifischen Energieverbrauch pro Quadratmeter und

damit die energetische Qualität einer Liegenschaft oder Wohnung aus. Damit verfügen nicht nur Kauf- und Mietinteressenten über eine wichtige Grundlage, sondern auch die Eigentümer kennen die energetischen Kennwerte ihrer Liegenschaft. Nur durch ein Obligatorium eines erprobten Energieausweises könne die erforderliche Markttransparenz erreicht werden.

## ZUM ZWEITENMAL IN ZÜRICH

## 27. Mai: Tag der Nachbarn

In Zürich wird am Dienstag, 27. Mai, der zweite Tag der Nachbarn gefeiert. Zürcherinnen und Zürcher sollen an diesem Tag ein paar gesellige Stunden mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn verbringen. In Mehrfamilienhäusern, Siedlungen und Quartieren organisieren die Bewohnerin-



nen und Bewohner auf eigene Initiative ein nachbarschaftliches Treffen. Initiiert wird der Event vom Förderverein Nachbarschaftshilfe Zürich (FNBH). Er wird von verschiedenen Organisationen unterstützt, unter anderem von der SVW-Sektion Zürich. «In über 700 Städten in ganz Europa beteiligten sich 2007 rund sieben Millionen Menschen aktiv am Tag der Nachbarn. Zürich war 2007 als erste Deutschschweizer Stadt dabei – jetzt freuen wir uns auf den zweiten Tag der Nachbarn», erklärt Christian Guler, Präsident des FNBH.

Der FNBH stellt ein kostenloses Info-Paket zum Tag der Nachbarn zur Verfügung. Es umfasst Plakate zur Ankündigung eines Festes, Flyer, Ballone und viele praktische Tipps und Ideen. Es steht unter [www.tagdernachbarn.ch](http://www.tagdernachbarn.ch) als Download zur Verfügung.

CHRISTLICH-SOZIALE WBG  
NEUHAUSEN

## Stolzer Blick zurück

Mit Stolz darf die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft Neuhausen (SH) auf ihr fünfzigjähriges Bestehen zurückschauen, ist es ihr doch gelungen, ihrem Hauptanliegen, Wohnungen zu vernünftigen Preisen zur Verfügung zu stellen, vollauf gerecht zu werden. Im Mai 1958 entschlossen sich Männer aus den Kreisen der christlichen Gewerkschaften zur Gründung einer Baugenossenschaft. Auslöser war die herrschende grosse Wohnungsknappheit. Schon drei Jahre später konnte man den ersten Wohnblock an die Mitglieder übergeben. Auch wenn es bisweilen Durststrecken gab, hat die Baugenossenschaft danach immer wieder kleinere Neubauten errichtet oder Häuser käuflich erworben. Auch dem Unterhalt und der Erneuerung schenkte man stets viel Aufmerksamkeit. Nicht zu vergessen ist die Gemeinschaftlichkeit, die an verschiedenen Anlässen gepflegt wird. Heute besitzt die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft Neuhausen sieben Liegenschaften mit total 79 Wohnungen.

## BG HOCHWACHT ZÜRICH

### Die turbulenten Zeiten sind vorbei

Die Baugenossenschaft Hochwacht kann 2008 ihr 50-Jahr-Jubiläum feiern. Sie blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. 1958 wurde sie auf Anstoss der Christlichen Gewerkschaftsvereinigung des Kantons Zürich (heute Travail Suisse Kanton Zürich) gegründet. Bald konnten die initiativen Genossenschafter die ersten preisgünstigen Wohnungen in Dietikon erstellen. Zügig erfolgte die Expansion nach Wald, Geroldswil und Oberglatt. Die Rezession der frühen Siebzigerjahre stürzte die Genossenschaft

jedoch in eine kritische finanzielle Situation. Dank dem Einsatz vieler Beteiligter überwand sie diese zwar im Laufe des Jahrzehnts, musste jedoch die Liegenschaft Oberglatt mit Verlust abtossen. Diese Zeiten sind längst vorbei: Heute erfreut sich die Baugenossenschaft Hochwacht einer gesunden finanziellen Basis. Dank den in den letzten Jahren erfolgten Sanierungen mit wertvermehrenden Investitionen ist auch der Zustand der Häuser sehr gut – dies bei nach wie vor günstigen Mietzinsen.

### ... und Ihre Genossenschaft?

Neubauprojekt, spannende Sanierung, Präsidentenwechsel, neuer Geschäftsleiter, Jubiläum... In der Rubrik «Aktuell» sollen alle möglichen Neuigkeiten Platz finden. Deshalb: Lassen Sie uns wissen, wenn es aus Ihrer Genossenschaft etwas zu berichten gibt. Egal, ob Sie 80 oder 800 Wohnungen besitzen und in welchem Landesteil Sie zuhause sind. Senden Sie uns eine Nachricht an [wohnen@svw.ch](mailto:wohnen@svw.ch) oder rufen Sie uns an, 044 360 26 52.

## BWO-STUDIE ZUR LEX KOLLER

### Flankierende Massnahmen ratsam

Eine Aufhebung der Lex Koller hätte je nach Region und Marktsegment unterschiedliche Folgen. Grundlegende Änderungen sind auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt aber nicht zu erwarten. Zu diesem Schluss kommt eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Auftrag gegebene Untersuchung.

Gemäss Studie dürften nach einer Aufhebung der Lex Koller keine grösseren Bestände an Mietwohnungen an Unternehmen oder Personen im Ausland übergehen. In den Zentren und zentrumsnahen Lagen, besonders in den Regionen Genf und Zürich, könnten gewisse Liegenschaften für Investoren aus dem Ausland jedoch attrak-

tiv sein. Dort wäre ein Anstieg des allgemeinen Preisniveaus wahrscheinlich. Unmittelbare Auswirkungen auf die Mietzinse sind nicht zu erwarten, denn ausländische Investoren müssen sich an das geltende Mietrecht halten. Steigende Marktwerte würden jedoch gewisse inländische Investoren von diesen Standorten verdrängen. Bezüglich Zweitwohnungen wäre ausserhalb der traditionellen Tourismusregionen vor allem im gehobenen Segment sowie an attraktiven Lagen in den Regionen Genf, Zürich, Zentralschweiz und Tessin mit einer spürbaren zusätzlichen Nachfrage zu rechnen.

Die Autoren kommen aber zum Schluss, dass mit dem Wegfall der Lex Koller kein

grundlegender Wandel der Liegenschaftsmärkte eintritt. Wo die Situation bereits heute als attraktiv für Investoren oder als problematisch für Mietende gilt, könnten sich aktuelle Tendenzen aber verstärken. Es wird deshalb empfohlen, die Entwicklung nach einer allfälligen Aufhebung der Lex Koller eng zu verfolgen und flankierende Massnahmen steuerlicher oder raumplanerischer Art für den Fall einer «Zweitwohnungsflut» oder einer spekulativen «Überhitzung» vorzubereiten (Download der Studie unter [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch), Dokumentation > Publikationen > Forschungsberichte).

Anzeige

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

**Wirtschaft**

Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ, Grafenauweg 10, 6304 Zug

Tel 041 724 65 55  
Fax 041 724 65 50  
[ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)  
[www.hslu.ch/ifz](http://www.hslu.ch/ifz)

**FH Zentralschweiz**

## MAS Immobilienmanagement

Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)

### Sie lernen

- Immobilienportfolios kompetent zu führen und zu optimieren
- die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal zu nutzen
- komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich zu initiieren und umzusetzen

**Nächster Studienstart:** 17. September 2008

**Leitung:** Dr. Markus Schmidiger

Der MAS Immobilienmanagement ist ein Angebot der Hochschule Luzern – Wirtschaft in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Technik & Architektur und der Akademie der Immobilienwirtschaft ADI Stuttgart.

Weitere Informationen unter [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien)