Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 1-2

Artikel: Eigentumsstandard mit eigenem Park : Bahoge baut in Volketswil hochwertige Neubausiedlung

Autor: Hartmann, Stefan

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170313

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: 14.12.2025

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

Die Siedlung Im Gries besteht aus vier Eckhäusern, die in der Mitte eine Piazza bilden, und grenzt direkt an den gleichnamigen Erholungspark.

Bahoge baut in Volketswil hochwertige Neubausiedlung

Eigentumsstandard mit eigenem Park

Ende September 2009 wurden die letzten Wohnungen der neuen Bahoge-Siedlung Im Gries in Volketswil bezogen. Die vier Mehrfamilienhäuser weisen einen hohen Standard auf: grosszügige Räume mit breiten Fensterfronten samt Loggia mit prächtigem Ausblick auf einen Park und die Glarner Alpen. Und dies zu einer zahlbaren Miete.

Von Stefan Hartmann

Die vier markanten Holzhäuser liegen an der Peripherie von Volketswil und grenzen unmittelbar an den grosszügig gestalteten Erholungspark «Im Gries». Die Siedlung hebt sich schon äusserlich wohltuend von den gesichtslosen Betonbauten der Umgebung ab. Doch der qualitative Unterschied zur Nachbarschaft zeigt sich erst vom Zentrum der Siedlung aus: Die neuen Häuser der Bahoge bilden Eckpunkte einer grossen «Piazza». Diese wird abends von grossen Lampen beleuchtet, die an quer über den Platz gespannten Drähten aufgehängt sind. Pflanzinseln mit breiten Sitzrändern und fest installierten Tischen und Bänken laden zum Verweilen ein. Noch fehlt das Grün, da die Umgebungsarbeiten erst kürzlich abgeschlossen wurden. Doch man kann sich lebhaft vorstellen, wie es hier im nächsten Sommer aussehen wird, wenn die hundert bis zweihundert Bewohner ihr Siedlungsfest feiern.

Eigentumsstandard

Das Markenzeichen der Gebäudekörper sind die hinterlüfteten Fassaden mit den rohen Fichtenlatten und -brettern. Deren unterschiedliche Profile ergeben je nach Sonneneinstrahlung ein raffiniertes Licht-Schatten-Spiel, das durch das grellgrüne Windstopperpapier hinter den Latten noch verstärkt wird. Der Eindruck einer modernen, frischen Architektur bestätigt sich beim Betreten der Gebäude. Das Treppenhaus hat roh geschalte Betonwände und Böden aus Hartbeton. Moderne Treppengeländer sowie verschiedenfarbene Wohnungstüren verbreiten kühle Sachlichkeit. Kleine Details überraschen: Der Lift hat nur gerade einen Bedienknopf, und auf jeder Etage ist eine Sitzbank in die Wand eingelassen. Der Besucher wähnt sich eher in einem Haus mit privaten Eigentumswohnungen als in einem Genossenschaftsbau.

Architekt Beat Rothen, darauf angesprochen, schmunzelt: «Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, zu glauben, genossenschaftlicher Wohnungsbau müsse billig und einfallslos sein.» Rothen und sein Team beschäftigen sich seit fünfzehn Jahren ausschliesslich mit Wohnungsbau. Da ist einiges an kreativem Wissen entstanden. Mit einem beschränkten Budget originelle Lösungen zu finden, ist für Rothen eine spannende Herausforderung. Mit Genossenschaften baue er gerne, sagt er, da sie nachhaltig planten. Dies zeigt sich in der neuen Siedlung «Im Gries» etwa an den Bädern: Keramik, Armaturen oder Grösse der Spiegel haben durchaus den Standard eines Hotels. Auch die auf Flexibilität angelegten Wohnungsgrundrisse zeugen von der Weitsicht der Bauherren.

Attraktive Lage

Die Lage ist unverbaubar: Der erst fertig gestellte Griespark liegt vor der Türe, und von der Siedlung aus bietet sich ein prächtiger Ausblick in die Alpen. Die Siedlung «Im Gries» liegt zwar am Rand von Volketswil, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich aber in der Nähe und sind mit Buslinien sehr gut erschlossen. Die 15 000 Einwohner zählende Gemeinde ist ein aufstrebender Ort in der Agglomeration Zürich. Mit der S-Bahn ist die City Zürich bequem im Viertelstundentakt erreichbar. Die Autobahn liegt ebenfalls vor der Haustüre.

Das 7127 Quadratmeter grosse Stück Land erwarb die Bahoge von der Gemeinde Volketswil. Mit dem Erlös des Parzellenverkaufs konnte diese teilweise den zehn Hektaren grossen Erholungs- und Freizeitpark

Überraschend hoher Ausbaustandard auch im Treppenhaus (mit Sitzbank): Jede Wohnung hat eine eigene Farbe, die sich im Wohnungsinnern fortsetzt.

Unverbaubare Lage: die Wohnungen bieten Ausblick auf den Griespark und die Alpen.

Die Wohnungen bestechen mit grosszügigen Räumen, breiten Fensterfronten und Loggia.

Die Badezimmerausstattung kann durchaus mit dem Eigentums- oder Hotelstandard mithalten.

«Im Gries» finanzieren, der im September 2009 eröffnet wurde. Dafür gab es im Kaufvertrag eine Auflage zu erfüllen: In der Siedlung sollte für die Gemeinde ein Familienzentrum untergebracht werden. Dieses befindet sich heute im Haus B. Und im Haus A hat das Alterszentrum der Gemeinde eine grosse Pflegewohnung für ältere Menschen angemietet. Für Erich Rimml, Geschäftsführer der Bahoge, waren diese Vorgaben kein Problem, im Gegenteil: «Ein Familienzentrum und eine Pflegewohnung bringen Leben und eine gute Durchmischung in die Siedlung.»

Erschwingliche Mietzinse

Die Lage der Siedlung «Im Gries» klingt nach teuren Mieten. Das ist aber nicht der Fall. «Dann wären wir keine Baugenossenschaft», betont Erich Rimml. «Die Bahoge steht für preiswertes, umweltgerechtes und ressourcensparendes Wohnen.» Eine Viereinhalbzimmerwohnung im Neubau ist für Familien erschwinglich: Sie kommt auf rund 2000 Franken zu stehen. Zum Vergleich: Eine gleich grosse Neubauwohnung im freien Wohnungsbau kostet in Volketswil zwischen 2500 und 3000 Franken.

Beim gestaffelten Bezug der vier Häuser konnten zwischen April und Ende September 2009 denn auch alle 50 Wohnungen auf Anhieb vermietet werden. Auf Wunsch der Gemeinde genossen Einwohner von Volketswil Vorrang vor auswärtigen Bewerbern. «Wir haben eine gute Durchmischung von Nationen und Alterskategorien», freut sich Erich Rimml. In der Siedlung tummeln sich bereits 26 Kinder. Erich Rimml hat allerdings keine Bedenken, auch grössere Wohnungen an sogenannte Dinks (double income, no kids, Doppelverdienerpaare ohne Kinder) zu vermieten. «Sie finanzieren unsere Siedlung, und wer weiss, vielleicht haben sie auch einmal Kinder!»

Kosten im Griff

Mehrkosten verursachte der Baugrund aus altem Bauschutt. Dabei handelt es sich nicht um eine eigentliche Altlast mit Problemstoffen, doch die Entsorgung und Sicherung des Baugrundes mit Betonpfählen kostete rund 700 000 Franken. Budget und Zeitplan konnten trotzdem eingehalten werden. Dafür sorgte eine Baukommission aus Architekt und Vertretern der Bahoge. Realisiert wurden die Bauarbeiten nicht mit einem GU, sondern mit Einzelunternehmen. «Damit sind wir sehr gut gefahren», erklärt Erich Rimml. Die Preisexplosion beim Stahl Anfang 2008 sorgte zunächst für einige Engpässe, dies konnte aber durch eine strikte Kostenkontrolle aufgefangen werden. Die Siedlung kann durchaus mit den Minergieanforderungen mithalten. Aus Kostengründen verzichtete man aber auf eine Komfortlüftung. Die Neubauten decken ihren Energiebedarf mit einer Holzpelletheizung sowie Sonnenkollektoren auf den Flachdächern, die das Warmwasser für die Wohnungen liefern und die Heizung unterstützen.

Baudaten

Bauträger:
Bahoge, Zürich

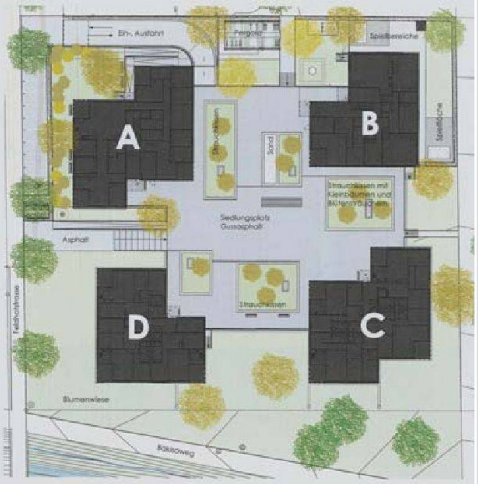
Architektur:
Beat Rothen Architektur, Winterthur

Übrige Planer (Auswahl):
Dürsteler GmbH, Winterthur (Bauleitung)
Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur (Landschaftsarchitektur)
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur (Gebäudetechnik)
Edelmann Kurt, Thalheim an der Thur (Elektro)

Umfang:
Vier Häuser mit total 50 Wohnungen (2½ bis 4½ Zimmer), Familienzentrum der Gemeinde Volketswil (Haus B), Pflegewohnung (Haus A), Tiefgarage mit 76 Plätzen

Baukosten (BKP 1–5):
20 Mio CHF total (inkl. Kosten Tiefgarage von 2,5 Mio)
3660 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele (Haus B):
2½-Zimmer-Wohnung (69 m²):
940 CHF plus 108 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (112 m²):
1845 CHF plus 138 CHF NK



Pläne: Beat Rothen Architektur

Die vier Baukörper gruppieren sich um eine Piazza mit Pflanzinseln und fest installierten Sitzbänken.

Jeder Wohnung ist eine Farbe zugeordnet, die schon an der Türe und Loggia erkennbar ist und sich in Details im Wohnungsinnern (z. B. im Bad) fortsetzt.

Anzeige

Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen

Präzises Erfassen und zuverlässiges Abrechnen mittels neuester Technologie für individuelle Verbrauchserfassungen aufgrund von Konzepten und Messsystemen durch unsere Spezialisten.

Kompetenz durch langjährige Erfahrung

Rapp Wärmetechnik

Rapp Wärmetechnik AG
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel
Tel. +41 61 335 77 44
Fax +41 61 335 77 99
www.rapp.ch, rappwt@rapp.ch