

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 85 (2010)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Sahnehäubchen à la japonaise : Wogeno Zürich erstellt Ersatzneubau mit sehr flexiblen Grundrissen  
**Autor:** Omoregie, Rebecca  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170345>

### **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:** 22.02.2026

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



Grundriss à la carte: die Mieter können die Schrankwände so verschieben, wie es ihren Bedürfnissen entspricht.

Wogeno Zürich erstellt Ersatzneubau mit sehr flexiblen Grundrissen

# Sahnehäubchen à la japonaise

Für einmal machte die Wogeno Zürich genau das Gegenteil von dem, was sie normalerweise tut: Statt Liegenschaften zu kaufen, um sie vor dem Abbruch zu retten, erwarb sie zwei Häuser, um sie abzureissen und durch einen teuren Neubau mit eher kleinen Wohnungen zu ersetzen. Und doch machte dies alles Sinn.

## Von Rebecca Omoregie

«Wir sanieren so viele alte Häuser. Da ver-trägt es auch einmal einen Neubau, vor al-lem an einer innerstädtischen Lage», erklärt Elsbeth Kindhauser, Ko-Geschäftsführerin der Wogeno, die Idee hinter dem Projekt Grüngasse. «Auch unsere Mitglieder wollen vielleicht nicht nur in der Peripherie, son-dern auch in der Innenstadt in einem Neu-bau wohnen.» Die Liegenschaften, auf die die Wogeno 2004 in einem Homegate-Inse-rat stiess, waren zwar baulich in einem schlechten Zustand, lagen aber sehr zentral im Zürcher Kreis 4.

### Ersatz mit Bedingungen

Wie baufällig insbesondere eines der Häu-ser war, illustriert Elsbeth Kindhauser an einem Beispiel: «In der Dachwohnung hängten die Bewohner kleine Eimer auf, weil es überall hineinregnete.» Dass die Bauten ersetzt werden mussten, lag eigent-lich auf der Hand. Dennoch liess die Woge-no Zürich eine Machbarkeitsstudie erstel-len – auch, weil dieser erste Ersatzneubau in der Geschichte der Genossenschaft ein Po-litikum war. Schliesslich kam der Vorstand überein, dass es Sinn machte, das Angebot der Genossenschaft mit Neubauwohnungen zu erweitern – aber nur, wenn man da-mit in der schmalen Baulücke eine Verdich-tung erreichte und sich genügend Zeit liess. Zwar wussten die langjährigen Mieter, was auf sie zukam. Dennoch wartete die Woge-no noch drei Jahre mit dem Abbruch zu. Den Bewohnern bot sie an, bei der Genos-senschaft Mitglied zu werden und später

zurückzukehren. Einige traten in die Woge-no ein, eine Partei zügelte tatsächlich in den Neubau. «Es war grosses Verständnis da», erinnert sich Elsbeth Kindhauser. «Und als dann der Abbruchtermin kam, gab es keine Probleme.»

Das war im Juni 2008. Die Frist nutzte die Wogeno, um ein geeignetes Projekt für das kleine Grundstück zu entwickeln. Wenn die Genossenschaft schon Häuser ersetzte, dann sollten auch ganz spezielle Wohnun-gen entstehen. Hochwertig, aber bezahl-bar sollten sie sein, und unterschiedliche Wohnformen ermöglichen. Ausserdem wünschte sich die Genossenschaft ein öko-logisch nachhaltiges und wirtschaftlich vor-bildliches Gebäude. Fünf Architekturbüros bat sie um Vorschläge.

### Wohnen wie die Japaner

Die überzeugendste Idee präsentierten An-dreas Zimmermann Architekten aus Zürich. Andreas Zimmermann dazu: «Wir dachten, die Wohnungen müssen etwas bieten, das sie besonders macht, so dass sie trotz be-scheidenen Flächen von mehreren Perso-nen genutzt werden können.» Für einen Neubau sind die Wohnungen tatsächlich nicht riesig: Die vier grössten sind zwischen 91 und 105 Quadratmeter gross, die übrigen sechs zwischen 42 und 61 Quadratmeter. So gelang es, in der schmalen Baulücke zehn Wohnungen und zwei Gewerberäume (wo unter anderem die Wogeno Zürich ihre Bü-ros einrichtete) unterzubringen. Für die Ge-nossenschaft ist dies ein Zeichen der Nach-haltigkeit: «Gerade in der Stadt kann man sich nicht immer mehr Raum leisten.» Da-

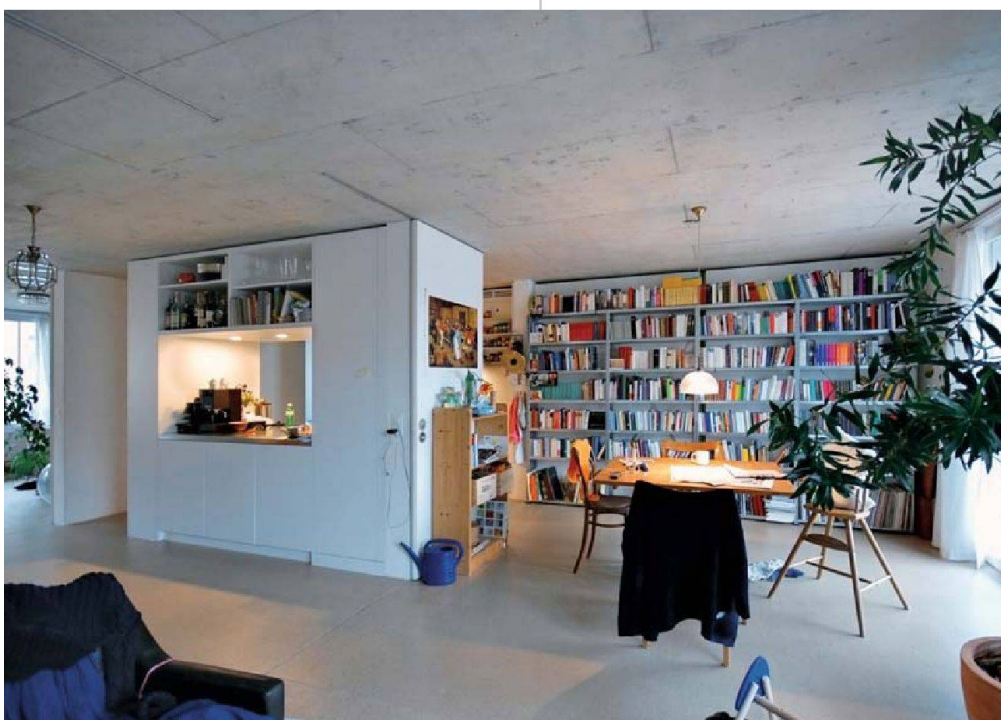
mit die Wohnungen trotz haushälterischem Umgang mit dem Boden attraktiv wurden, mussten die Flächen «optimiert» werden. Inspiration dazu holte sich Andreas Zim-mermann bei einer Nation, die den Umgang mit der Enge gewohnt ist: den Japanern. In den japanischen «Washitsu» können die Räume dank Schiebewänden und Schiebe-türen vielfältig genutzt werden und wirken in ihrer Schlichtheit luftig-leicht.

Bewegliche Wände sind denn auch der Clou des Neubaus an der Grüngasse. Einzig die Wohnungstrennwände sowie ein zentra-ler Kern mit Küche und Nasszellen sind fest eingebaut. Die umliegenden Räume kön-nen die Mieterinnen und Mieter mit ver-schiebbaren Schrankwänden und Schie-betüren flexibel einteilen und ihren Bedürfnissen anpassen. Ein weiterer Vorteil: Die nicht sehr grossen Räume müssen nicht zusätzlich mit einem Schrank möbliert wer-den. Dieser Ansatz gefiel der Wogeno – und offenbar auch den Wohnungsinteressenten. Trotz bescheidenen, pardon optimierten Wohnflächen und nicht ganz günstigen Mietzinsen waren die Wohnungen sehr be-gehrt.

### Teures Sahnehäubchen

Die grössten Wohnungen kosten inklusive Nebenkosten über 2800 Franken. «Wir wollten einfach keine drei sehen», meint Elsbeth Kindhauser entschieden. Dass das Projekt nicht ganz günstig werden würde, war der Genossenschaft bewusst, schliesslich investierte sie nur schon in das kleine Grundstück zwei Millionen Franken «Als wir erstmals den Quadratmeterpreis

Und so sieht das in der Praxis aus:  
hinter dem Büchergestell verbirgt sich  
eine verschiebbare Wand.







Sesam schliesse dich: der hintere Raum kann wahlweise abgetrennt (links) oder offen gelassen werden.



ausgerechnet, erschrecken wir schon ein bisschen», gesteht die Ko-Geschäftsführerin. Die enge bauliche Situation mit zwei aufwändig zu sichernden Nachbargebäuden, die schwierige Baulogistik und die geringe Anzahl Wohnungen schlugen bei den vier Millionen teuren Baukosten ebenfalls zu Buche. Doch erstens würden diese Wohnungen im Laufe der Jahre günstiger und zweitens seien es ja nur zehn Wohnungen, die sich in der Wogeno auf diesem Preisniveau bewegen, findet Elisabeth Kindhauser. Die Grüngasse ist sozusagen das Sahnehäubchen des Portfolios. Nicht für die

hohen Baukosten verantwortlich sei des flexible Wandsystem, betont der Architekt. Er hat ausgerechnet, dass dieses lediglich 1,5 Prozent der Kosten (BKP 2) ausmache. Besonders teuer gebaut hat man auch nicht. Auf einen Parkettboden zum Beispiel verzichtete die Genossenschaft aus Kostengründen. Auch den Gedanken an ein Minerergie-P-Zertifikat musste die Wogeno schweren Herzens aufgeben. Denn für eine alternative Energiequelle – eine Grundwasserwärmepumpe oder Pelletheizung – bot das schmale Grundstück schlicht zu wenig Platz. Nun wird mit Gas geheizt, un-

terstützt von Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung.

### Ökologisch und behaglich

Ökologisch und natürlich sind auch die Materialien im Innenausbau: Die Böden bedeckt ein sandbeige melierter Anhydritbelag, auf die Wände wurde ungestrichene biologische Kalkputzglätte aufgetragen. Ähnlich dem japanischen Vorbild strahlen die Räume dadurch eine schlichte Klarheit und gleichzeitig eine natürliche Behaglichkeit aus, wie ein kurzer Augenschein in einer der Wohnungen bestätigt. Der Architekt sieht sich neugierig um. Er deutet auf die Bücherwand: Dahinter verbirgt sich – für das Laienauge nicht bemerkbar – eine verschiebbare Wand. Genau so hat er sich das vorgestellt. Die Wohnungen wurden vor einem halben Jahr bezogen und tatsächlich hat nun jede einen ganz anderen Grundriss. Bisher hat sich das mobile System gut bewährt: Nur in einem Fall musste die Genossenschaft die Schalldämmung mit einer Filzverkleidung etwas verbessern. Die Schiebewände sind zwar nicht wie in Japan aus Pergament, sondern massiv geschreinert, kommen aber bezüglich Schallschutz nicht an eine feste Wand heran. Die Wogeno will nun beobachten, welche Erfahrungen die Mieter längerfristig machen. Grundsätzlich aber müssen diese sich bewusst sein, dass das Wohngefühl mit verschiebbaren Schrankwänden anders ist: «Man kann nicht alles haben.» ☺



Zur Hofseite verfügen die Wohnungen über kleine Balkone beziehungsweise Dachterrassen.



Von aussen fügt sich der Neubau diskret in die Baulücke ein. Im Erdgeschoss bezog die Geschäftsstelle der Wogeno Zürich neue Büros.

### Baudaten

#### Bauträger:

Wogeno Zürich

#### Architektur:

Andreas Zimmermann Architekten AG, Zürich

#### Unternehmen (Auswahl):

Specogna Bau AG, Kloten (Baumeister)  
Schreinerei Hunziker, Schöffland (Fenster)  
Hans Lanz AG, Lotzwil (mobile Schränke)  
Movanorm AG, Zürich (Küchen)  
Dätwyler Lignoplast AG, Niederglatt (Böden)  
Altwegg Systeme AG, Kloten (Fassade)

#### Umfang:

10 Wohnungen, 2 Gewerberäume

#### Baukosten (BKP 1–5):

4,2 Mio CHF total  
4923 CHF/m<sup>2</sup> HNF

#### Mietzinsbeispiele:

Wohnung 61 m<sup>2</sup>: 1460–1560 CHF  
plus 145 CHF NK  
Wohnung 105 m<sup>2</sup>: 2330–2610 CHF  
plus 240 CHF NK  
Attikawohnung (91 m<sup>2</sup>) mit Terrasse:  
2610 CHF plus 210 CHF NK