

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Modernes Meisterwerk : Gemiwo vollendet Renovation des Pionierbaus Geissburg in Wettingen (AG)  
**Autor:** Beetschen, Mirko  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247638>

#### **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:** 04.02.2026

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

Gemiwo vollendet Renovation des Pionierbaus Geissburg in Wettingen (AG)

# Modernes Meisterwerk

1965 erstellte die Metron Architektur AG in Wettingen einen modernen Stahlskelett-Wohnbau.

Die pionierhafte Geissburg mit ihren charakteristischen Fensterfronten und «hängenden Gärten» ist nun – vom selben Büro – sanft renoviert worden. Sorgfältiger Umgang mit dem Bestehenden und eine sympathische Schlichtheit zeichnen das Projekt aus.

**Von Mirko Beetschen**

Alles spricht heute vom verdichteten Bauen als Lösung für die Zersiedlungsproblematik in der Schweiz. «Die Geissburg ist eigentlich ein sehr gutes Beispiel, wie modern und verdichtet gebaut werden kann», sagt Urs Deppele, Architekt bei Metron. Die Firma hatte das Gebäude in ihrem Gründungs-jahr 1965 für den gehobenen Mittelstand errichtet. In der Tat beeindruckt der Bau in einem ruhigen Wohnquartier in Wettingen mit einer ungewöhnlichen

Funktionsdichte. Acht Wohneinheiten umfasst er – von der Einzimmerwohnung bis zum viergeschossigen «Townhouse» – und bietet grosszügigen Aussen- und Gemeinschaftsraum.

#### Gemeinnützige AG

«Bei einem so attraktiven Objekt wie der Geissburg brauchen wir keine Inserate zu schalten», sagt Dieter Hauser, Geschäftsleiter der Gemiwo AG, die das Gebäude besitzt

und verwaltet. «Nachmieter für Wohnungen finden sich hier meist intern.» Die Gemiwo – kurz für Gemeinnützige Mietwohn AG – mit Sitz im aargauischen Brugg ist 1981 aus dem Büro Metron hervorgegangen und hat die Schaffung von gemeinnützigen Wohn- und Gewerberäumen zum Zweck. Neben sieben eigenen Liegenschaften verwaltet die Gesellschaft heute zahlreiche Genossenschafts- sowie öffentliche und private Gebäude und Wohnungen.

Foto: Hannes Henz





Die horizontalen Stahlträger bestimmen das Erscheinungsbild der Geissburg.

Der Erbauer und vormalige Besitzer der Geissburg hatte der Gesellschaft seinen Anteil von drei Vierteln des Gebäudes schon vor längerer Zeit verkauft. Den restlichen Viertel – in Form eines der beiden vierstöckigen Stadthäuser – kam schliesslich vor zwei Jahren dazu. Die Firma Metron, die heute über 150 Mitarbeitende zählt und neben der Architektur auch in den Gebieten Raumentwicklung, Verkehr, Landschaftsplanung und Umwelt tätig ist, hält bis heute die Aktienmehrheit an der Gemiwo.

#### Pionierbau der 60er-Jahre

So erhielt die Metron nach einer Bestandesaufnahme 2004 auch den Auftrag zur Sanierung der Geissburg, wobei eine energetische Verbesserung und vor allem der Erhalt der architektonischen Qualitäten im Vordergrund standen. «Der Bau galt in den 60er-Jahren als Pionierleistung», erklärt der für die Sanierung zuständige Architekt Urs Deppeler. «An dem Stahlskelettbau wurden diverse technische Erneuerungen ausprobiert, so etwa eine Isolierverglasung mit in den Stahlrahmen montierten Gummiprofilen, wie sie damals auch im Auto- und Flugzeugbau angewendet wurde.»

Neben den riesigen Fensterfronten auf allen Seiten sind die Hauptcharakteristika des modernen Baus die horizontalen Stahlträger, die weit über die Fassaden auskragen und in vertikalen Verbindungen ihren Abschluss finden. Das so entstehende Skelett ist sichtbares Abbild der Konstruktion, definiert und formt zugleich aber auch den privaten Außenraum in Form von Terrassen und Loggien. Die Konstruktion wird ganz im Sinne der klassischen Moderne zur Zierde des Gebäudes. Auch der Gemeinschaftsgedanke war Mitte der 60er-Jahre noch ungewöhnlich und die grosszügige offene Eingangshalle mit dem abgesenkten Gartenhof sowie der Gemeinschaftsraum im Untergeschoss geradezu revolutionär.

#### Charakter erhalten

Die Architekten von Metron erstellten einen zweistufigen Erneuerungsplan. In einer ersten Etappe sollte die Außenhülle der Geissburg saniert werden, in einer späteren Phase ihr Innenleben. Bewusst verzichtete man dabei auf das Anstreben eines Energielabels. «Eine hohe Energieeffizienz hätte massive Eingriffe erfordert, die den Charakter des Gebäudes zerstört hätten», sagt Urs

Deppeler. Die Sanierung der Außenhülle erfolgte noch im selben Jahr, 2004. Die sichtbaren Stahlelemente mussten entrostet, ausgebessert und im originalen Farbton – einem edlen Blaugrau mit Glimmeranteil – neu gestrichen werden.

Die fast vierzigjährigen Betonträger, welche die Außenräume auf den drei oberen Etagen abschliessen und zusammen mit den Bepflanzungen einen natürlichen Sichtschutz bilden, mussten komplett ersetzt werden. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurde das Gebäude, wo keine optische Beeinträchtigung entstand, nachgedämmt, so bei den Flachdächern, den Stirnfassaden und den Kellerdecken. Zudem wurden die Fensterflügel und die grossflächigen Verglasungen neu abgedichtet und defekte Gläser sowie solche mit niedrigem Wärmedämmwert ersetzt.

#### Sympathische Schlichtheit

Die zweite Renovationsphase folgte erst sechs Jahre später. Sämtliche Wohneinheiten erhielten neue Küchen und Bäder, die Elektroinstallationen wurden erneuert und die inneren Oberflächen aufgefrischt. Dank einer kontrollierten Lüftung mit Wärme-



Foto: Michael Egli

rückgewinnung konnte das Problem der Kondensationsbildung im mittleren Gebäudeteil gelöst werden. Dazu mussten die Decken teilweise etwas abgehängt werden, was aber in einem Zug mit der horizontalen Schallaufdoppelung der Wohnungen realisiert werden konnte. «Die Wohnungen hatten schon immer einen sehr einfachen Ausbau», sagt Urs Deppeler, «und diesen schlichten Standard haben wir bewahrt.» So punkten die neuen Küchen denn auch nicht mit Hightech und Modetrends, sondern mit einer sympathischen Schlichtheit. Einzig das grössere Stauraumangebot verrät die veränderten Nutzerbedürfnisse.

Auch in den für heutige Verhältnisse kleinen Bädern gab es ein Zugeständnis an heutige Standards: Statt einer einzigen zwischen Waschtisch und Badewanne hin- und her schwenkbaren Armatur sind die frisch gekachelten Nasszellen mit zwei separaten Armaturen ausgestattet. «Wo immer möglich haben wir aber die originale Substanz belassen», erläutert Urs Deppeler das Renovationskonzept. Den grössten optischen Eingriff erhielten die seitlichen Reihenhäuser: Hier ersetzt eine offene Inselküche im Wohnraum des ersten Obergeschosses die ehemals kleinen Zeilenküchen. Ansonsten wurden alle Oberflächen aufgefrischt. Die originalen rötlichen Steinzeugplatten, die sämtliche Böden in Wohnzimmern, Nasszellen und Aussenräumen bedecken, wurden wo nötig ergänzt. Dazu «opferte» man den Boden eines Terrassenzimmers einer

Randseinheit, welches dafür einen Linoleumbelag erhielt.

#### Solidarische Bewohner

Die Renovation der Geissburg hatte einen Mietzinsaufschlag von rund 15 Prozent zur Folge. «Die meisten unserer Mieter sind geblieben», sagt Dieter Hauser von der Gemiwo. Nur in eine der beiden grösseren Randseinheiten ist ein junges Paar neu eingezogen. «Der Mann ist natürlich Architekt», schmunzelt Dieter Hauser, der um die Beliebtheit des modernen Baus in Architekturkreisen weiss. Der Gemeinschaftsgeist, in dessen Sinne die Geissburg 1965 erbaut worden war, ist bis heute spürbar. «Wir hatten während der Renovation einen aussergewöhnlich guten Kontakt zu der Bewohnerschaft», schwärmt Dieter Hauser. «Die Bewohner sprachen sich miteinander ab, halfen einander, und wir hatten während der ganzen Bauphase keine einzige Reklamation.»

Während der Arbeiten in den Innenräumen wurden in sämtlichen Wohnungen Staubwände eingezogen. Im Gemeinschaftsraum im Untergeschoss richtete man eine Küche sowie eine temporäre Dusche ein. Ein besonderes Geschenk machte die Besitzergesellschaft einer Bewohnerin, die sich den Sanierungsarbeiten stellte und während den knapp zwei Monaten Bauzeit auf «ihrer Baustelle» wohnte. Die über achtzigjährige Dame, die sich in dieser Zeit mit den Handwerkern anfreundete, resümiert:

«Den neuen Herd habe ich im Griff, den Backofen auch gelegentlich, ich muss nicht mehr auf den Knien rumrutschen vor dem Kühlschrank, die Dusche mit dem Spiegelschrank und dem Besenkasten ist perfekt. Ich bin wieder ganz daheim.»

#### Baudaten

**Bauträger:**  
Gemiwo AG, Brugg

**Architektur und Bauleitung:**  
Metron Architektur AG, Brugg

**Unternehmen (Auswahl):**  
Zurfluh Lottenbach, Luzern (Heizung, Lüftung, Sanitär)  
W+S Elektro AG, Rohr (Elektroplanung)  
Amstein und Walther, Zürich / Martinelli und Menti AG, Meggen (Bauphysik)

**Umfang:**  
MFH (8 Wohnungen), Sanierung aussen und innen

**Baukosten:**  
1,14 Mio. CHF

**Mietzinsbeispiele:**  
3-Zimmer-Wohnung (60 m<sup>2</sup>)  
vorher: 856 CHF plus 150 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung (60 m<sup>2</sup>)  
nachher: 1008 CHF plus 150 CHF NK  
5-Zimmer-Maisonette (136 m<sup>2</sup>)  
vorher: 2088 CHF plus 300 CHF NK  
5-Zimmer-Maisonette (136 m<sup>2</sup>)  
nachher: 2480 CHF plus 300 CHF NK