

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Grosse Geste : Genossenschaft der Baufreunde erstellt am Mörteliweg in Zürich Affoltern Ersatzneubausiedlung  
**Autor:** Omoregie, Rebecca  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247681>

#### 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:** 13.01.2026

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

Genossenschaft der Baufreunde erstellt am Mötteliweg in Zürich Affoltern Ersatzneubausiedlung

# Grosse Geste

Kleinräumige und günstige Altbauten habe sie in der Siedlung Holzmatt in Zürich Affoltern schon genug, fand die Genossenschaft der Baufreunde. Beim Ersatzneubau am Mötteliweg richtete die Genossenschaft deshalb mit der grossen Kelle an – und erstellte erstaunlich grosszügige und luxuriöse Neubauwohnungen. Eine Strategie, die nicht allen gefällt. Der neuen Mieterschaft aber schon.

## Von Rebecca Omoregie

Es ist fast wie beim Weihnachtsmann: Die Menschen stehen brav in der Schlange – und kommen mit vollen Armen und einem Lächeln auf dem Gesicht wieder zur Türe heraus. Den Santa mimt in diesem Fall eine Mitarbeiterin der Genossenschaft der Baufreunde in Zürich. In diesem Moment fächerst sie einem jungen Mann einen nigelnagelneuen Satz Schlüssel auf den Tresen, während sie im Ordner den Empfangsschein heraussucht. «Wow, sie können sich

freuen», strahlt sie nach einem kurzen Blick auf den Zettel. «Sie bekommen eine der schönsten Wohnungen!» Und drückt ihm gleich noch je eine Fernbedienung für Rollläden und Tiefgaragentor sowie ein neues Pfannenset und, als persönliches Willkommenpräsent der Genossenschaft, eine Musical-CD in die Hand.

## Gehobener Standard

Den neuen Mietern am Mötteliweg soll es an nichts fehlen. Das war für die Genossenschaft der Baufreunde schon klar, als sie

beschloss, die Siedlung aus dem Jahr 1952 durch einen Neubau zu ersetzen. Eigentlich hatte der Vorstand zwar im Sinn gehabt, die 58 Wohnungen und 22 Reihenhäuschen in Zürich Affoltern umfassend zu sanieren – so wie er es 1998 mit der Reihenhausiedlung Holzmatt 1 und 2 gleich auf der anderen Strassenseite gemacht hatte. Hübsch und frisch sehen sie aus, die blau gestrichenen Reihenhäuschen. Dass die Sanierung sehr teuer zu stehen gekommen war und nicht alle Probleme der Altbauten wie kleinräumige Grundrisse und Ringhörigkeit hatte





lösen können, sieht man ihnen nicht an. Bei der Siedlung Mötteliweg zeichnete sich eine zusätzliche Herausforderung ab. Die Keller, stellte sich heraus, waren aufgrund des lehmigen Untergrunds in einem desolaten Zustand.

Schweren Herzens schwenkte der Vorstand deshalb um: Die Häuser am Mötteliweg sollten abgebrochen werden. Bei den Baufreunden hat der Vorstand die Kompetenz, über Bauprojekte zu entscheiden. Dennoch war es ihm ein Anliegen, das Vorhaben nicht über die Köpfe der Genossenschaftsmitglieder hinweg zu planen. Dank der frühen und transparenten Information, meint Geschäftsführer Thomas Volkart, hätten diese das Projekt bald begeistert mitgetragen. Und das, obwohl die Genossenschaft einen grossen Wurf im Sinn hatte: Kein Zimmer sollte kleiner als 16 Quadratmeter sein, und die Ausstattung technisch und ökologisch «State of the Art»: Jede der 96 Wohnungen verfügt über Waschmaschine und Wärmepumpentrockner sowie Induktionsherde und separate Tiefkühler der besten Energieklasse, und in den Bädern sorgen energiesparende kleine LED-Leuchten für funkelnde Lichteffekte. Die mineraliegelizenzierte Siedlung ist außerdem mit Komfortlüftung, elektrischen Storen, drei Steckdosen und Glasfaseranschluss in jedem Zimmer ausgestattet.

### Durchmischung statt Ghetto

Dieser Standard und die grosszügigen Wohnungsflächen – 4½-Zimmer-Wohnungen sind über 150, die geräumigsten 5½-Zimmer-Wohnungen bis knapp 170 Quadratmeter gross – werfen Fragen auf. Ist es die Aufgabe der gemeinnützigen Bauträger, Wohnungen in diesem Segment für eine gutverdienende Mieterschaft zu erstellen? Wäre das günstige eigene Land nicht eine

**Die transparente Architektur fördert nachbarschaftliche Kontakte. Bei Bedarf bietet die Genossenschaft für die Balkone einen textilen Sichtschutz an.**



**Baudaten****Bauträgerin:**

Genossenschaft der Baufreunde, Zürich

**Architektur:**

KSA Kyncl Schaller Architekten GmbH, Zürich

**Baurealisation:**

Pro Domo Architekten AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**

Marti AG (Baumeister)  
 G. Baumgartner AG (Fenster)  
 Nyffenegger Storenfabrik AG (Lamellenstoren)  
 Sanitas Troesch AG (Küche, Geräte Bad)  
 Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)  
 Müller Innenausbau AG (Schreinerarbeiten)

**Umfang:**

7 Häuser, 96 Wohnungen, Tiefgarage mit 98 Plätzen, Kinderkrippe

**Baukosten (BKP 1–5):**

53 Mio. CHF total (ca. 49,766 Mio. ohne Parkierung)  
 3874 CHF pro m<sup>2</sup> HNF (ohne Parkierung)

**Mietzinsbeispiele:**

3 ½-Zimmer-Wohnung (110–135 m<sup>2</sup>):  
 2030–2350 CHF plus 150 CHF NK  
 4 ½-Zimmer-Wohnung (136–156 m<sup>2</sup>):  
 2480–2810 CHF plus 180 CHF NK  
 5 ½-Zimmer-Wohnung (154–168 m<sup>2</sup>):  
 2650–2950 CHF plus 200 CHF NK

Chance gewesen, etwas bescheidenere Neubauwohnungen zu moderaten Mietzinsen zu erstellen, wie dies andere Baugenossenschaften tun?

Thomas Volkart, der auch beim SVW Zürich als Vorstandsmitglied amtet, ist sich dieser Kritik bewusst – und steht zu seiner Meinung: «Wenn wir nur sehr günstige Wohnungen bauen, schaffen wir Ghettos. Wir finden, ein gut verdienender Uniprofessor soll genau so bei uns wohnen dürfen wie der Bauarbeiter, der an der Erstellung der Siedlung mitgearbeitet hat.» Was übrigens tatsächlich der Fall sei. Und schliesslich habe die Genossenschaft ja genau auf der anderen Strassenseite noch sehr günstige Altbauwohnungen im Angebot: «Wer wollte, konnte in eine beinahe identische Wohnung umsiedeln.» Viele Mitglieder hätten aber auch die Gelegenheit genutzt, in den Neubau zu zügeln. So sei das eine oder andere der gefragten Reiheneinfamilienhäuschen wieder für weniger finanziell starke Familien frei geworden. Thomas Volkart betont: «Wir bauen nicht teurer als andere: Die Wohnungen kommen auf 216 Franken pro Quadratmeter zu stehen.» Die günstigste Neubauwohnung, eine 65 Quadratmeter grosse 2½-Zimmer-Wohnung, koste 1280 Franken

– und biete fast ebenso viel Fläche wie die alten Einfamilienhäuschen.

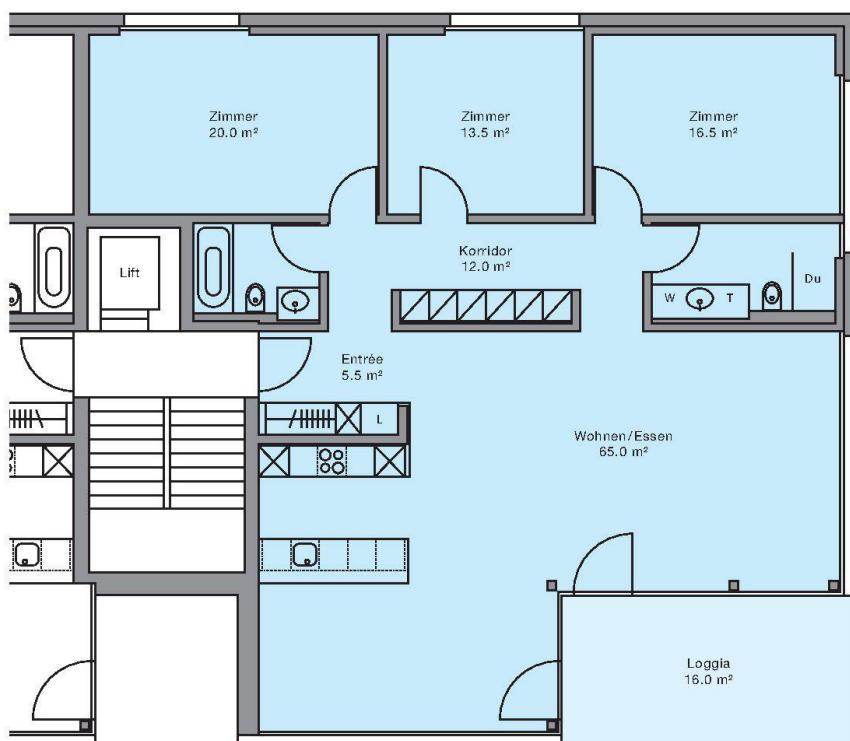
**Atmosphärisches Wesen**

Wie auch immer man die Strategie der Genossenschaft beurteilt, klar ist: Für dieses Geld erhalten die neuen Mieterinnen und Mieter einiges. Dass sie mit der Kleinräumigkeit der Altbauumsiedlung endgültig aufzuräumen soll, sieht man der Neubausiedlung auch im Ausdruck an. Die Architekten vom Büro Kyncl Schaller, das sich im internen Studienauftrag durchsetzte, bezeichnen ihn nicht ganz zu Unrecht als «atmosphärisch». Geschosshohe Verglasungen, Balkonbrüstungen aus Glas und in den Baukörper eingeschnittene Terrassenflächen sorgen für Transparenz und viel Licht. Dank der bis zu den Balkonen und Terrassen durchgehenden Feinsteinzeugbeläge scheint der Innenraum nahtlos in den Außenraum überzufliessen. Die Grundrisse sind mit einer funktionalen Trennung von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Schlaf- und Sanitärräumen geschickt organisiert. Einbauschränke, unter anderem auch eingebaute Schuhschränke, bieten viel Stauraum. Den Bewohnern gefällt offenbar: Sämtliche Wohnungen waren lange vor Bezug vermietet.



tet. Für die Vermietung nahm sich der Geschäftsführer viel Zeit. Über 1700 Interessenten meldeten sich, die er jeweils samstagnachmittags in Gruppen von zwanzig bis dreissig Personen durch die Siedlung führte. Dabei betonte er gerne, dass die Genossenschaft Wert auf Gemeinschaft lege und dass, wer in einem so transparenten Umfeld leben wolle, offen für Kontakte sein müsse.

Kontakte, die sich die Genossenschaft übrigens über die Strasse hinaus wünscht. Es soll kein Graben entstehen zwischen der luxuriösen Neubausiedlung und den bescheidenen Altgebäuden, sondern ein durchmischtetes Quartier. Die neuen Mieter sind jedenfalls handverlesen, und angesichts der Wohnungsräumen wandte die Genossenschaft einen strengeren Massstab an, als die Belegungsvorschriften dies fordern. «In den grossen Wohnungen haben alle Mieter mindestens zwei Kinder», betont Thomas Volkart. «Mit einer Ausnahme», räumt er schmunzelnd ein: Der Geschäftsführer und seine Frau werden ebenfalls in eine der neuen Wohnungen ziehen. Noch ist er aber nicht am Kisten packen. Erst sollen die übrigen Neumieter willkommen geheissen werden.



Grundriss einer typischen 4½-Zimmer-Wohnung mit 148 Quadratmetern. Wohn-/Aufenthaltsräume öffnen sich in allen Wohnungen nach Süden oder Westen, Schlaf- und Sanitärräume sind nach Osten und Norden ausgerichtet.

Anzeige



**imago**

## mehr licht...

Das imago-Kunststoff-Fenster ist perfekt für Renovationen und Neubauten. Das rahmenlos scheinende Glas ermöglicht den maximalen Lichtgewinn mit höchster Energieeinsparung dank den besten Wärmedämmwerten.

**Die Fenster der Schweiz**  
CH-Infoline 0848 848 777  
[www.swisswindows.ch](http://www.swisswindows.ch)

**SWISS**  
**WINDOWS**

## Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen

- umfassendes Dienstleistungspaket
- präzises Erfassen von Verbrauchsdaten mit neuesten Technologien
- zuverlässige und schnelle Energiekostenabrechnung
- professionelle Instandsetzung

Kompetenz durch langjährige Erfahrung

Rapp Wärmetechnik AG | Dornacherstrasse 210 | 4018 Basel  
Telefon +41 61 335 77 44 | Fax +41 61 335 77 99 | [www.rapp.ch](http://www.rapp.ch) | [rappwt@rapp.ch](mailto:rappwt@rapp.ch)

