

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 88 (2013)  
**Heft:** [2]: Wohnen & Wasser

**Artikel:** Wohnen am Wasser : alles im Fluss  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-390613>

### **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:** 24.04.2026

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

WOHNEN AM WASSER

# Alles im Fluss

TEXT: LIZA PAPAZOGLU

Schon immer haben Menschen am Wasser gesiedelt. Waren dafür früher praktische Gründe ausschlaggebend, steht heute die Qualität des Wohnens am Wasser im Zentrum. Immer mehr wird Wasser auch als Natur- und Gestaltungselement eingesetzt, gerade bei Genossenschaften. Eine kleine Tour d'Horizon.

Foto: Stefan Hämmi



Foto: Markus Jelik

**Wohnung mit Limmatblick der Baugenossenschaft Zurlinden – Mieterin Rahel Meister genießt die Traumlage.**

Zügig strömt die Limmat nur wenige Meter vom Haus entfernt. Die Oliv- und Tannengrüntöne der bewegten Wasseroberfläche mischen sich mit dem lichten Grün der Uferpflanzen und Bäume. Vögel zwitschern in den Ästen, auf dem schmalen Spazierweg kreuzen sich Spaziergänger, Hündeler und Jogger, auf der anderen Flussseite trainieren Fussballer auf der Wiese. Eine richtige Idylle. «Es ist wirklich wunderschön hier! Ich liebe es, vom Balkon auf die Limmat zu schauen», sagt Rahel Meister, die hier in einer Wohnung der Baugenossenschaft Zurlinden lebt. Sie, die als Kind schon an einem Bach gewohnt hatte, war sehr glücklich, als sie in die kleine, günstige Wohnung am Tobeleggweg direkt am Fluss einziehen konnte. «Das ist schon mit nichts zu vergleichen. Ich genieße

es, am Ufer entlang zu gehen, das Plätschern zu hören. Manchmal gehe ich auch joggen, oder im Fluss schwimmen. So zu wohnen ist einfach toll!»

## Von der Notwendigkeit...

Wohnen am Wasser – das ist etwas ganz Besonderes. Und doch siedelten Menschen schon immer am Wasser. Wird heute damit vor allem ein bestimmtes Lebensgefühl verbunden, eine hohe Erlebnis- und Freizeitqualität, die Sehnsucht nach Erholung und Natur, waren es früher handfeste Gründe, die das Wohnen am Wasser bedingten. Wasser wurde gebraucht als Trinkwasser, aber auch vielfältig genutzt, zum Beispiel zur Bewässerung, als Fischfangrevier, Grenze, Energielieferant, Verkehrs-, Handels- und Transport-



Beliebt bei Jung und Alt: Brunnenanlage der Gewobag-Siedlung Giardino in Schlieren.

weg. Die ersten bekannten Siedlungen im Raum der Schweiz, die auf dauerfeuchtem Grund gebaut wurden, stammen aus dem fünften vorchristlichen Jahrtausend. Eine besondere Form davon sind die Pfahlbauten. Auch grössere Siedlungen und später die meisten Städte wurden an Flüssen oder Seen angelegt. Zur Trinkwasserversorgung dienten Brunnen, in der Antike wurden grössere Mengen an Wasser aus umliegenden Quellen über Aquädukte in die Städte geleitet und in einem ausgeklügelten Leitungssystem verteilt. Fliessgewässer dienten demgegenüber vorwiegend als Abwasseranlagen, in denen Abfall und Fäkalien entsorgt wurden.

Dies blieb auch im Mittelalter weitgehend so, mit dem Unterschied, dass durch die bauliche Enge der – meist befestigten

und daher räumlich begrenzten – Städte viele Wassertechnologien der Antike nicht mehr genutzt wurden. Gewerbe wie das Gerben oder Färben wurden an Fliessgewässern angesiedelt, da sie grosse Mengen an Wasser

*«Das ist schon mit nichts zu vergleichen – so zu wohnen ist einfach toll!»*

benötigten. Abwassersituation und Hygiene waren oft katastrophal, da alle Abwässer ungeklärt und meist offen in die Bäche und Flüsse geleitet wurden. Für zusätzliche Verschmutzung sorgten später mit der Industrialisierung Fabriken, die Wasser zum Kühlen,

Waschen, Energieerzeugen und für den Transport nutzten. Damit aber wandten sich die repräsentativen Wohnlagen vieler Städte vom Wasser ab; ihre «schöne Seite» war nicht die Wasserfront, sondern innerstädtische Plätze und Strassen. Wer es sich leisten konnte, zog in die Vororte, in unmittelbarer Wassernähe lagen meist Industrie und Gewerbe sowie Wohnraum für die ärmeren Bevölkerungsschichten.

#### ... zur Wohnlage mit Lebensqualität

In der Zwischenzeit hat sich das grundlegend geändert: Kanalisationen sind flächendeckend eingeführt, Gewerbe und Industrie in andere Gebiete verlagert, Uferzonen vielerorts aufgewertet und Hafensareale umgenutzt worden. Und die Bedürfnisse der Men-

schen haben sich geändert. Wohnlagen am Wasser sind heute sehr begehrt und exklusiv – und damit kaum erschwinglich. Wie kommen Wohnbaugenossenschaften unter diesen Umständen zu solchen Grundstücken? Oft sind Zufall und Glück im Spiel. In Basel beispielsweise wurde in den 1940er-Jahren die Wohngenossenschaft Albanrheinweg (WGA) von Architekten mitbegründet, die auch gleich die Siedlung mit 200 Wohnungen projektierten. Die WGA kam damals günstig zu zwei nebeneinanderliegenden

*«Wir können schnell entscheiden – bei einem Landkauf kann das den Ausschlag geben.»*

Arealen, die zufällig zu haben waren, von einer Seidenbandfabrik und der Merian-Stiftung. Die Lage direkt über dem Rhein und mit grossartiger Aussicht auf Fluss und Münster war zwar nicht das ausschlaggebende Kaufargument, erwies sich aber schnell als Sahnehäubchen für die Mieter.

Auch der Zeitfaktor kann eine Rolle spielen. «Wir sind eine Unternehmergenossenschaft mit nur etwa 35 Genossenschaftlern und können, falls es nötig ist, sehr schnell entscheiden. Das kann bei einem Landkauf den Ausschlag geben», erklärt Geschäftsführer Rolf Hefti von der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ). Die Baugenossenschaft verfügt gleich über mehrere Liegenschaften



Foto: Dominik Pflüss

«Ich lebe – mit kurzen Unterbrüchen – seit meiner Geburt hier, also seit über sechzig Jahren. Schon damals, als meine Eltern noch hier wohnten, waren diese Wohnungen sehr begehrt. Für mich ist so wohnen ein Privileg. Die Aussicht auf den Fluss ist einfach gewaltig! Speziell schön sind die Sonnenuntergänge, die ich vom Balkon aus sehen kann. Überhaupt läuft immer etwas auf dem Rhein, es ist spannend, zuzu-

schauen. Ich selber gehe gerne am Ufer spazieren. Schön am Wasser finde ich, dass es so beruhigend ist, und wie es einfach fliesst. Auch sonst gibt es viele Vorteile hier: die ruhige Lage, die Nähe zum Stadtzentrum, der Mietzins, die Wohnung. Ich würde um keinen Preis umziehen wollen.»

*Rosmarie Fäh, In den Klosterreben Basel, Wohngenossenschaft Albanrheinweg*

an attraktiven Uferlagen. In Zürich Hönegg konnte sie das Land dafür meist von Privaten kaufen, teilweise auch im Baurecht übernehmen. Das erste Grundstück in Limmatnähe erwarb sie in den 1940er-Jahren. Immer wieder kam Land dazu, wenn sich eine günstige Gelegenheit bot. So auch beim eingangs

erwähnten Tobeleggweg, wo die BGZ Ende der 1960er-Jahre sofort zugriff, als Private ihr Land verkauften.

**Goldküste fürs normale Portemonnaie**

Besonders aktiv ist die BGZ derzeit aber ausgerechnet am Zürichsee, einer der exklusivsten Wohnlagen der Schweiz. Was im ersten Moment vielleicht erstaunt, hat nachvollziehbare Gründe, wie Rolf Hefti ausführt: «Das entstand sozusagen aus der Not heraus. Die Seegemeinden haben mittlerweile ein Riesenproblem mit dem fehlenden Angebot an zahlbaren Wohnungen.» Normale Leute könnten sich die üblichen Preise schlicht nicht mehr leisten, viele Gemeinden wünschten sich aber eine gut durchmischte Bevölkerung, mit Familien und Kindern. Daher geben sie Land im Baurecht zu günstigen Konditionen ab. Darunter sind bisweilen auch Filetstücke wie das in Meilen an der Seestraße, wo die BGZ derzeit eine Überbauung mit 25 Wohnungen für mittelständische Mieter baut; weitere Projekte plant sie in Horgen und Küsnacht.

Auch die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) besitzt Liegenschaften direkt am Fluss. Die Grundstücke ihrer zwei Siedlungen an der Winzerhalde in Zürich Hönegg hat sie im Baurecht von der Stadt Zürich



Foto: Stefan Hämmi

**Der renaturierte Bach in Zürich Albisrieden fließt auch durch Gewobag-Land.**

übernommen. Hätte sie auf dem freien Markt mitbieten müssen, hätte sie an dieser Lage wohl passen müssen, wie Geschäftsführer Jérôme Gaberell erklärt. Etwas anders sah es aus bei der Siedlung Limmatblick in Dietikon, die direkt an der Limmat mit wunderbarer Aussicht auf den Fluss liegt. Dort hat die Genossenschaft das Land von privaten Eigentümern kaufen können: «Aufgrund unseres Netzwerkes kamen wir an dieses Angebot. Es war keine offizielle Ausschreibung, dennoch bezahlten wir einen Marktpreis, der für uns am obersten Rand war.» Dies sei alltägliche Realität, bedauert er. Auf dem freien Markt seien Land oder Liegenschaften für Baugenossenschaften fast nicht mehr erschwinglich, da sie wegen der Kostenmiete anders kalkulierten als private Investoren.

#### Wassernähe macht Bauen teurer

Auch wenn sich Mieter über die schönen Wohnlagen freuen – die Nähe zum Wasser bringt auch Nachteile mit sich. Bauen in wenigen Metern Abstand von einem Fluss- oder Seeufer stellt besondere Anforderungen, je nach Lage auch beim Hochwasserschutz – und kann bis zu zwanzig Prozent höhere Kosten mit sich bringen.

Im Fall der Meilemer Siedlung etwa ist für den Bau eine Grundwasserabsenkung nötig, und aus statischen Gründen müssen Pfähle im weichen Uferboden versenkt werden. «Wir haben monatelang nur Löcher dafür gebohrt und für die Baugrube ein halbes Jahr gebraucht. Das ist lang verglichen mit dem Hausbau selber, der etwa ein Jahr dauert», sagt Rolf Hefti von der BGZ. Selbstverständlich habe man aber kostenmässig alles sauber durchkalkuliert, so dass alle Vorgaben der Gemeinde inklusive Mietgrenze garantiert eingehalten würden. Mittel- und langfristig jedenfalls werden die Mieten ihrer Wohnungen trotz hoher Bauanforderungen und tollen Lagen deutlich unter den Marktmieten liegen, sind sich BGZ und SGE einig.

#### Natur in die Siedlung holen

Wer in seinem Wohnumfeld Wasser erleben möchte, muss nicht unbedingt an einem See oder Fluss wohnen. In den letzten Jahren erleben Wasseranlagen in Siedlungen bei vielen Baugenossenschaften eine kleine Renaissance. Dabei geht es weniger um Lifestyle und mehr um die unmittelbare Erlebnisqualität von Wasser. Die Palette reicht von modernen Brunnen über Wasserspielanlagen und naturnahe Teiche bis zu renaturierten Bächen. Gründe dafür sieht Fredy Schär, Präsident der Gewobag, vor allem zwei: «Die

Leute wollen wieder näher an die Natur, seit längerem findet da ein Bewusstseinswandel statt. Und Kinder müssen elementare Erfahrungen machen können. Da bietet sich Wasser natürlich geradezu an, mit dem man dreckeln, nass werden und plantschen kann.»

Begonnen hatte bei der Gewobag alles mit der Bachöffnung des Döltschibachs, welche die Stadt Zürich im Rahmen ihres Bachkonzepts Anfang der 1990er-Jahre durchführte. Die Gewobag, durch deren Land in Zürich Albisrieden der Döltschibach teilwei-

*«Kinder müssen elementare Erfahrungen machen können. Da bietet sich Wasser geradezu an.»*

se fließt, arbeitete von Anfang an mit der Stadtverwaltung zusammen; aufgeteilt werden auch heute noch gewisse Unterhaltsarbeiten. «Das mit dem Bach war eine wunderbare Sache. Wir haben erlebt, wie Pflanzen wuchsen und Tiere kamen, Libellen, Vögel, Insekten, Füchse. Und natürlich die Kinder! Im Sommer spielen sie am Bach, im Winter wird am Eis gehämmert und darauf herum-

gerutscht», erzählt Fredy Schär. Ähnliche Erfahrungen machen andere Genossenschaften, deren Siedlungen von Bachrenaturierungen profitierten. Zum Beispiel in Zürich Wiedikon mit dem Friesenbergbach oder in Seebach mit dem Katzen- und dem Holderbach. Dort veranstalteten Bewohnerinnen der ABZ-Siedlung Ruggächern auch schon «Holderbachregatten» mit Booten, die von Kindern gebastelt wurden.

#### Gestaltungs- und Spielräume

Bei der Gewobag gaben die positiven Erfahrungen mit den renaturierten Bächen den Anstoss, sich mit dem Thema Wassergestaltung intensiver auseinanderzusetzen. Dar- aus ist mittlerweile eine Art Konzept entstanden, wenn auch kein schriftliches: «Wir wollen in jeder neuen Siedlungsumgebung Wasser haben, das als Treffpunkt für Jung und Alt dient», sagt Fredy Schär. Je nach Fall sieht das ganz unterschiedlich aus. So sind in den letzten Jahren in verschiedenen Gewobag-Siedlungen Brunnen gebaut, Teiche angelegt oder Spielumgebungen mit Wasserpumpen gestaltet worden.

Und auch für künftige Projekte wird bereits intensiv an neuen Varianten getüftelt: «Da werden tolle Sachen entstehen! Auch



«Das Wasser ist u-wichtig, Kinder müssen es spüren können. Ich finde es gut, dass sie hier uneingeschränkter Zugang zum Wasser haben, so lernen sie auch den Umgang mit Gefahren. Mein vierjähriger Sohn ist einmal in den Teich gefallen, der für die Siedlung angelegt wurde. Das war eine wichtige Erfahrung, jetzt ist er viel vorsichtiger. Dann gehört zur Siedlung noch ein grosser Brunnen, wo immer viele Kinder spielen und plantschen, und

zwar bei fast jedem Wetter – sie kommen dann halt nass zurück und müssen sich umziehen. Ich weiss, dass auch viele andere Mütter und die Leute aus der Krippe dieses Angebot vor der Haustür sehr schätzen. Der Brunnen ist wie ein Treffpunkt, wo man fast immer mit jemandem plaudern kann.»

*Fabienne Furlan, Siedlung Giardino Schlieren, Gewobag*

wenn das immer wieder Diskussionen gibt. Wir haben zum Beispiel schon Landschaftsarchitekten überzeugen müssen, mutiger zu sein und Bachläufe grosszügig zu verbreitern.» Die Mieter jedenfalls, weiss er, schätzen ihre «Wasserstellen» sehr – von wenigen Ausnahmen abgesehen, etwa aus Angst vor Dreck oder Gefahr für die Kinder. Und Nachteile? Sehe er keine. Bezogen auf die Mietzinse sind die Kosten für Bau und Unterhalt verschwindend klein, auch wenn die Pflege einen gewissen Aufwand bedeutet und bei den meisten Anlagen wöchentliche Kontrollen nötig sind. An Grenzen stosse man allenfalls bei den Teichen, wegen den Sicherheitsauflagen und der sehr aufwendigen Pflege.

**Spielbach mit Pumpe dank Mietern**

Dass auch auf Initiative der Mieterinnen und Mieter kindergerechte Wasserspielplätze entstehen können, zeigt das Beispiel der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ). Nachdem die erste Etappe des Ersatzneubaus Brunnenpark fertiggestellt und bezogen war, formierte sich im letzten Jahr die Mietergruppe Umgebung Stammsiedlung. Ihre Anliegen: eine Umgebung, die für spielende Kinder attraktiv ist, und grössere Pflanzenvielfalt. Anwohner Philip Moline von der Mietergruppe erinnert sich: «Der

Foto: Fränzi Heim



«Ich finde die neue Anlage, die auf Anregung von Anwohnern gebaut wurde, sehr liebevoll gestaltet, ein kleines Juwel. Die Pumpe wird aktiv genutzt, das hat einen unglaublichen Wert. Einfach götschen können, sich dreckig machen, mit dem Sand spielen – das ist enorm wichtig für die Kinder, auch meine drei Kinder lieben es! Eigentlich ist es ein ganz einfaches Konzept, das bestens funktioniert. Sogar Elf-, Zwölfjährige kommen noch zum spielen. Alle, die ich kenne, finden den Wasserbach super. Aufgefallen ist mir, dass die Leute gut dazu schauen und zum Beispiel Sand, den die Kinder ins Wasser schaufeln, mit Eimern in den Sandkasten zurücktragen. Aber auch der Gärtner ist extrem engagiert. Für mich ist das ein gutes Beispiel für eine tolle Zusammenarbeit zwischen Mietenden und Genossenschaft.»

*Fränzi Heim, Siedlung Brunnenpark Zürich, Baugenossenschaft Brunnenhof*

Aussenraum der neuen Siedlung war ziemlich stier und eintönig. Wir wollten mehr Naturnähe und hatten schon früh die Idee, etwas mit Wasser zu machen.» Obwohl die Arbeiten an der zweiten Erneuerungsetappe bereits weit fortgeschritten waren, zeigte sich der Vorstand der BBZ bereit, die Anregungen aufzunehmen. In mehreren Sitzun-

gen erarbeitete die Mietergruppe Vorschläge. Und nach etwas Überzeugungsarbeit liess sich auch der Architekt auf ihre Ideen ein: Wildhecken, Beerensträucher, bewachsene Pergolas und mehr Bäume wurden gepflanzt, ein Sandkasten und ein Schachbrett angelegt. Besonders stolz aber sind die Mieter auf ihren Spielbach mit Wasserpumpe, der diesen Juni in Betrieb genommen wurde: «Wir wollten ein Wasserspiel, wo Kinder so richtig umhertollen können. Die Pumpe ist dafür perfekt!», sagt Philip Moline. Er ist heute noch dankbar für die gute Zusammenarbeit mit der BBZ und deren Gärtner – und die finanzielle Grosszügigkeit der Genossenschaft.

Dazu meint Geschäftsführer René Meier: «Wir verstehen das Bedürfnis für eine kindergerechte und naturnahe Umgebung und finden es gut, dass sich die Mieter so engagiert ins Zeug legten.» Die BBZ war denn auch bereit, gut zwanzigtausend Franken für den Bau der Anlage zur Verfügung zu stellen. Jetzt werde man sehen, wie gut sie ankomme und genutzt werde. Anfangsschwierigkeiten wie der Sand, der den Sickerschacht verstopfte, nimmt René Meier gelassen – da finde sich eine Lösung zusammen mit den Anwohnern. Je nach Erfahrungen kann er sich gut vorstellen, dass auch bei späteren Bauetappen Wasser wieder ein wichtiges Thema in der Umgebungsgestaltung sein wird. Denn auch er findet: «Wasser ist Natur. Es ist ein Element, das Kinder erleben müssen, und gehört einfach zum Leben.»



Foto: Wohnextra

**Der Spielbach in der Siedlung Brunnenpark entstand auf Initiative von Mietern.**