

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 1-2: Management

**Rubrik:** Aktuell

#### **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:** 20.02.2026

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

## BAUGENOSSENSCHAFTEN

## Komplexe Erneuerung



Die Neubauten werden einen grossen Siedlungsplatz bilden.

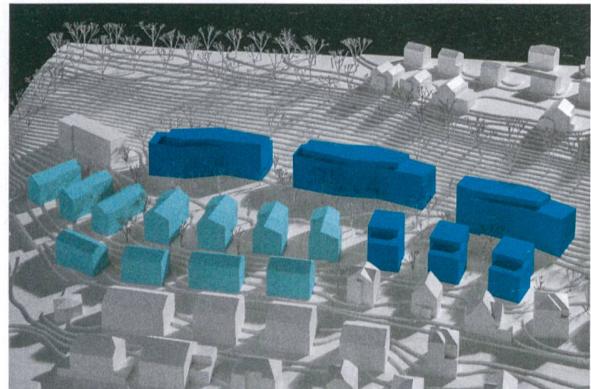
**ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT LUZERN (ABL)** Die ABL erneuert ihre Siedlung Obermaihof 1, die heute 137 Wohnungen aus den späten 1940er-Jahren umfasst. Mit einer Siedlungsgliederung – Sanierungen, Erweiterungen, Neubauten – strebt die Genossenschaft einen ausgewogenen Mix von nach wie vor günstigem Wohnraum und Neubauwohnungen an. Diese komplexe Aufgabe schrieb die ABL in einem Projektwettbewerb unter acht Architekturbüros aus.

Das künftige Wohnangebot soll die Durchmischung fördern und ein attraktives Wohnen für alle Generationen und vielfältige Lebensentwürfe ermöglichen. In den Häusern, die nur saniert werden, sollen auch in Zukunft besonders günstige Wohnungen zu Verfügung stehen. Die Bauten mit erweiterten Wohnungsgrundrissen werden sich im mittleren Segment bewegen und auch bei den Neubauten ist die Wirtschaftlichkeit und damit die zukünftige Mietzinsgestaltung ein wichtiges Thema.

Im Juni 2014 bestimmte die Jury zwei Projekte zur Weiterbearbeitung. Im Oktober entschied sie sich mit klarer Mehrheit für den Vorschlag des Teams Phalt Architekten AG und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, beide aus Zürich. Ihr Gesamtkonzept besteht aus drei dem Hang entlang mäandrierenden Neubaukörpern und der Aufspannung eines grosszügigen zentralen Siedlungsraums, der als «parkartige Mitte und soziales Zentrum» beschrieben wird. Gemäss Jury hätten die Architekten zudem gut organisierte «Durchwohngrundrisse» entwickelt, die auf die Qualitäten der Lage eingehen. Dadurch werde interessanter Wohnraum mit unkonventionellen Raumbezügen geschaffen und die Vielfalt des Wohnungsangebotes der Sied-

lung vergrössert. Insgesamt wird die Siedlung neu 177 Wohnungen umfassen, davon 107 in den Neubauten.

Für den ABL-Präsidenten, Ruedi Meier, ist das Projekt der richtige Weg, um massvoll und gleichzeitig qualitätsvoll zu verdichten und dem gemeinnützigen Wohnen bei der ABL einmal mehr ein neues Gesicht zu geben. Geschäftsführer Bruno Koch betont, dass der Gedanke des gemeinnützigen Wohnens mit unterschiedlichen Wohnungstypen in verschiedenen Preissegmenten und mit dem verbindenden Außenraum einen starken Ausdruck finde und das erweiterte Angebot eine soziale Durchmischung von Generationen und Lebensformen unterstützen. Ziel ist es, im nächsten Jahr den Gestaltungsplan und das Projekt zu erarbeiten. An einer Urabstimmung werden die Genossenschaftsmitglieder über das Projekt befinden können. Die Realisierung ist von 2016 bis 2022 in Etappen vorgesehen.



Siegreiches Wettbewerbsprojekt von Phalt Architekten AG für die Erneuerung der ABL-Siedlung Obermaihof 1. Dunkelblau markiert die Ersatzneubauten, hellblau diejenigen Häuser, die saniert und teilweise erweitert werden.

## Wohnungen statt Industrie

**BAUGENOSSENSCHAFT DES EIDGENÖSSISCHEN PERSONALS (BEP)** In der Manegg beim Quartier Leimbach wird in den nächsten Jahren die letzte grosse Industriebrache der Stadt Zürich überbaut. Am Projekt «Greencity» sind auch vier gemeinnützige Bauräger beteiligt. Direkt gegenüber der Grossbaustelle wird nun ein weiteres Industriearreal für Wohnzwecke umgenutzt. Im Dezember 2014 konnte die BEP das Stammareal und das Druckereigebäude der Genossenschaftsdruckerei GDZ AG erwerben. Gleichzeitig

hat sie mit der Steiner AG einen Vertrag für die gemeinsame Entwicklung und Realisierung einer gemischt genutzten Überbauung auf dem Areal abgeschlossen.

Für die BEP bietet sich damit die Chance, eine Überbauung mit rund 120 Wohnungen und studentischem Wohnen mit rund 60 Zimmern sowie Gewerbeböden im Erdgeschoss zu realisieren. Der Druckereibetrieb bleibt an seinem bisherigen Standort erhalten; die GDZ AG wird eine der verschiedenen Mieterinnen im beste-

henden Gebäude. Das rund 7700 Quadratmeter grosse Grundstück der GDZ AG ist Teil eines grösseren Entwicklungsareals westlich der Allmendstrasse, das die Steiner AG sichern konnte und nun entwickelt. Sie wird gemeinsam mit der BEP im ersten Halbjahr 2015 einen Studienauftrag organisieren, um ein Planungsteam mit der Ausarbeitung der Gesamtplanung zu beauftragen. Der Baubeginn ist für 2019 geplant, der Bezug der neuen Wohnungen und Gewerbeböden soll ab 2021 erfolgen.

## BAUGENOSSENSCHAFTEN

## Ungewöhnliche Partnerschaft

**GENOSSSENSCHAFT REHBÜHL** In Uster haben sich mit der Genossenschaft Rehbühl und der Berufswahlschule Uster zwei ungleiche Partner zusammengeschlossen, um einen Ersatzneubau zu erstellen. Die Genossenschaft Rehbühl besitzt an der Rehbühlstrasse nämlich eine Siedlung mit vierzig Alterswohnungen aus den 1960er-Jahren, deren Sanierung sich nicht mehr lohnt. Die Berufswahlschule Uster möchte dagegen ihren benachbarten provisorischen Pavillon durch einen Neubau ersetzen.

Genossenschaft und Schule haben in den letzten Jahren eine erfolgreiche Partnerschaft aufgebaut. Es war deshalb naheliegend, dass sie sich auch für das Bauprojekt in einer Arbeitsgemeinschaft zusammenschlossen und ein gemeinsames Vorgehen entwickelten. Geplant sind Alterswohnungen, Schulräume, eine Krippe und allenfalls gewerbliche Ateliers. Die bestehende Aula soll erweitert werden; zusammen mit einem neuen Bistro entsteht so ein grosszügiger Veranstaltungsraum. Das Angebot der Schulküche soll ausgebaut und auch der Bewohnerchaft der Alterssiedlung zur Verfügung stehen. Generell soll das Projekt Begegnungen fördern, auch mit dem Quartier.

Entstehen werden rund 46 Wohnungen. Darunter sind auch drei Wohnungscuster, bei denen sich jeweils vier oder sechs Einheiten einen Gemeinschaftsraum teilen werden. Das Areal grenzt südlich an einen grossen Grünraum, dessen Qualität es zu erhalten galt. Um die vielfältigen Ziele zu erreichen, beauftragt



**Situationsplan.** Von links: Bestehendes Schulgebäude, Schulerweiterung, gemeinsamer Zwischentrakt mit Bistro, Alterswohntrakt.

ten die beiden Bauträgerinnen die Wohnbaubüro AG mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Nach einem Selektionsverfahren unter vierzig Bewerbern reichten schliesslich sieben Büros Vorschläge ein. Das Preisgericht entschied sich für das Projekt von Neff Neumann Architekten AG, Zürich. Sie entwarfen einen sechsgeschossigen Wohntrakt entlang der Rehbühlstrasse, der gemäss Jury im Zusammenspiel mit der zweigeschossigen Erweiterung des Schulhauses sehr gut gewählt ist. Die Lücke zwischen Wohntrakt und Schulhaus bildet ein gut proportionierter Platz, der einen überdachten Durchgang zum Parkraum offen lässt. Direkt am Platz befindet sich auch das gemeinsame Bistro. Um stets genügend Alterwohnungen anbieten zu können, wird die Realisierung in zwei Etappen erfolgen.



So wird sich das dreiteilige Wohnhaus gemäss dem Entwurf von Neff Neumann präsentieren. Im Vordergrund der mit der Schule gemeinsam genutzte Zwischentrakt.

## BUND

## Kein Vorkaufsrecht für Gemeinden

**WOHPOLITIK** Der Bundesrat hat von einem weiteren Bericht zum wohnungspolitischen Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten Kenntnis genommen. Die eingesetzte Arbeitsgruppe hält fest, dass die Wohnungsversorgung der finanziell schwächeren Nachfragegruppen und der Personen mit besonderen Bedürfnissen markt ergänzende Massnahmen erfordere. Den Kantonen und Gemeinden wird deshalb empfohlen, neben der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch die Einführung von Subjekthilfen oder raumplanerische Massnahmen zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus plädiert die Arbeitsgruppe für mehr Transparenz. Sie empfiehlt den Gemeinden unter anderem, Baurechte und die daran geknüpften Bedingungen jeweils öffentlich auszuschreiben.

Geprüft wurde zudem ein Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Bericht beurteilt dieses jedoch als nicht marktneutral und mit einem grossen Aufwand verbunden. Der Bundesrat hat deshalb entschieden, diesen Ansatz einstweilen nicht weiterzuverfolgen. Dagegen hat er beschlossen, den wohnungspolitischen Dialog weiterzuführen, wobei die Arbeitsgruppe Ende 2016 wiederum einen Bericht abliefern soll. Zentrales Thema bleibt dabei die Verdichtung.

## BUND

**Lieber EIV statt KEV**

**BUNDESAMT FÜR ENERGIE** Der Bundesrat senkt die Photovoltaik-Vergütungssätze. Betroffen ist sowohl die kosten-deckende Einspeisevergütung (KEV) als auch die Einmalvergütung (EIV). Die Senkung, die je nach Anlagegrösse zwölf bis 23 Prozent beträgt, tritt in zwei Schritten per 1. April und 1. Oktober 2015 in Kraft. Massgebend ist jeweils das Datum der Inbetriebnahme. Der Grund: Anlagen zur Stromproduktion aus erneuerbaren Energien könnten heute rascher und günstiger realisiert werden. Gleichzeitig hat das Bundesamt für Energie (BfE) eine wichtige Empfehlung abgegeben. Wer

heute eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung zwischen 10 und 30 kW für die KEV anmeldet, wird viele Jahre warten müssen, bis er in den Genuss der Vergütung kommt. Denn auf der KEV-Warteliste stehen derzeit rund 36'000 Anlagen. Dabei ist zu beachten, dass die Jahre auf der Warteliste nicht vergütet werden. Das BfE empfiehlt deshalb den Anlagebetreibern, sich für die Einmalvergütung zu entscheiden. Dabei werden rund 30 Prozent der Investitionskosten einer Referenzanlage entschädigt. Der Vorteil ist, dass der Betrag innert weniger Monate nach Inbetriebnahme ausbezahlt wird.

**Wohnen über der Autobahn**

**BUNDESAMT FÜR WOHNUNGWESEN** Mehrspurige Verkehrsachsen durchqueren Siedlungsgebiete und teilen sie in zwei Hälften. Was liegt näher, als den bereits versiegelten Boden mit Wohnbauten zu überdecken, die Siedlungselemente zusammenzuführen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität zu verbessern? Eine im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) erarbeitete Studie zeigt, dass die Überdeckung von Autobahnteilstücken in Einzelfällen zwar

zweckmässig sein kann. Das gesamtschweizerische Potenzial ist jedoch bescheiden, und Probleme des Wohnungsmarktes können damit nicht behoben werden. Zudem sind die Kosten hoch, und es ist mit langen Planungs- und Ausführungszeiten zu rechnen. Die Untersuchung identifiziert 98 Streckenabschnitte die sich grundsätzlich für eine Überdeckung und Mehrfachnutzung für Wohnzwecke anbieten. Sie ist unter [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) zum Download bereit.

## TAGUNGEN

**Innovative Wohnformen**

**SP KANTON ZÜRICH** Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich lud Anfang Dezember 2014 ins Mehrgenerationenhaus Giesserei nach Winterthur, um über nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen zu diskutieren. Vier Fachreferate bestimmten das Programm am Morgen. Christian Schmid, Soziologe am Departement für Architektur der ETH Zürich, sprach über die Wiederentdeckung der städtischen Qualitäten und wie man diese fördern kann, nämlich vor allem durch eine vielfältige Erdgeschossnutzung. Das Wichtigste aber sei, dass sich die Menschen ihr Umfeld aneignen. Ricarda Pätzold, Stadtforcherin am Deutschen Institut für Urbanistik in Berlin, formulierte ähnliche Ansätze. Sie betonte, wie wichtig eine aktive Stadtentwicklung sei. Städte seien auf eine Wohnbaupolitik angewiesen, die diesen Namen verdiente. Wichtig sei dabei, dass viele

mitdenken und mitreden und nicht nur diejenigen, die dafür von Amtes wegen bezahlt werden.

Marie Glaser vom ETH-Wohnforum sprach über neue Wohnformen in einer sich wandelnden Gesellschaft. Nicht überraschend lenkte sie schnell den Fokus aufs Wohnen im Alter. Für Baastian Frich schliesslich, Mitinitiator des Urban Agriculture Netz Basel, stehen Fragen rund um städtische Lebensmittelstrategien im Zentrum, wobei es nicht nur um die Versorgung, sondern um die Schaffung eigentlicher Begegnungsasen im städtischen Raum geht. Der Nachmittag war für verschiedene Workshops reserviert. Unter Mitwirkung von Vertretern von Baugenossenschaften diskutierten die Teilnehmenden über Raumplanung, integrative Wohnformen und Partizipationsprozesse. Die Referate sind auf [www.wohnen-fuer-alle.ch](http://www.wohnen-fuer-alle.ch) aufgeschaltet.

## MARKT

**Mehrwert in der Dusche**

Das Duschen gehört für die meisten Menschen zum allmorgendlichen Ritual. Da lohnt es sich, eine Duscharmatur zu wählen, die mehr bietet als eine einfache Brause. Similor präsentierte mit der neuen Linie Showerstation SK Citypro eine kompakte Wellnesslösung für kleinere Duschen oder für die Aufwertung bestehender Duschen. Die Installation ist einfach und die Brausen und Duschgleitstangen mit Handbrause sind so dimensioniert, dass sie sich auch wirklich für den täglichen Gebrauch eignen. So mit bietet sich die neue Linie insbesondere für den Mietwohnungsbereich an.

[www.similor.ch](http://www.similor.ch)

**Preiswürdig und sicher**

Das Kunststoff- beziehungsweise Kunststoff/Alu-Fenstersystem KF 500 von Internorm wurde von einer Juryrunde mit dem «Interior Innovation Award 2015» ausgezeichnet. Bei diesem Fenster passt aber nicht nur die schöne Formgebung, sondern – ebenso wichtig – die Sicherheit. Diverse Klappen verriegeln stets präzise und mit hoher Kraft, so dass ein Aushebeln des Fensters praktisch unmöglich ist. Gleichzeitig gibt es im Rahmen nur wenige vorstehende Teile, so dass eine glatte, pflegeleichte Kunststoffoberfläche das Profil bestimmt. Dies macht die Reinigung besonders einfach.

[www.internorm.ch](http://www.internorm.ch)