

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 90 (2015)  
**Heft:** 6: Haustechnik  
  
**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](#)

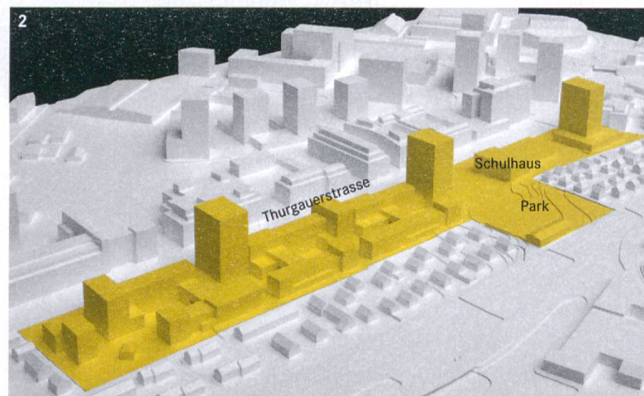
### **Terms of use**

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:** 15.04.2026

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

## Weiteres Genossenschaftsquartier in Zürich Leutschenbach



- 1 So könnte sich der neue Quartierteil dereinst präsentieren.  
 2 Wohnbauten, Gewerbe, ein Park und ein Schulhaus sollen künftig die Thurgauerstrasse säumen.

**STADT ZÜRICH** Diesen Sommer wird in Zürich Leutschenbach mit dem Projekt «mehr als wohnen» ein kleines Genossenschaftsquartier vollendet. Es wird nicht das einzige bleiben: Ganz in der Nähe besitzt die Stadt Zürich nämlich eine der grössten Landreserven. Auf dem rund 6,5 Hektaren messenden Landstreifen entlang der Thurgauerstrasse befinden sich heute Schrebergärten. Dort soll ab 2023 ein neuer Quartierteil für rund zweitausend Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Nach fast einjähriger Planungszeit hat die Stadt kürzlich die Testplanung für dieses Areal abgeschlossen. Das daraus hervorgegangene städtebauliche Konzept des Teams um Meili Peter Architekten bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung. Das Konzept schlägt verschiedenen grosse Baufelder mit einer geschlossenen Bebauung entlang der Thurgauerstrasse vor. Dort sind auch drei Hochhäuser mit je sechzig Metern sowie zwei Hochhäuser mit je dreissig Metern geplant.

Zusammen mit den dahinterliegenden Querbauten und Höfen ermöglicht das Konzept nicht nur klassische Wohnungen, sondern eignet sich auch für neue Wohnformen wie grosse Clusterwohnungen. Die Baustruktur entlang der Thurgauerstrasse mit dem vorgelagerten Boulevard schafft einen Gewerbesockel in den Erdgeschossen, der gute Bedingungen für ganz verschiedene Nutzungen – von Gastronomie über Dienstleistungs- bis zu Handwerksbetrieben – bietet. Zum Ensemble gehören zudem ein Schulhaus und ein öffentlicher Park.

Als Trägerschaft für die Neubauten sind ausschliesslich gemeinnützige Bauträger, insbesondere Baugenossenschaften, vorgesehen. Schliesslich soll das Projekt mit dazu beitragen, den Anteil gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Zürich auf ein Drittel zu steigern, wie dies die Bevölkerung mit der Annahme einer entsprechenden Initiative bestimmt hat. Nun beginnt die Erarbeitung der Ge-

staltungspläne für die verschiedenen Nutzungen, die nach dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren sowie dem anschliessenden Genehmigungsverfahren voraussichtlich im Jahr 2018 in Kraft gesetzt werden können. Die jeweiligen Architekturwettbewerbe für die verschiedenen Projekte sind für 2017/2018 geplant, der Bezug der Bauten könnte ab 2023 erfolgen.

### Städtische Siedlung auf Tramdepot

Schlag auf Schlag lanciert die Stadt Zürich Bauprojekte, um das in der Gemeindeordnung verankerte Ziel von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen bis im Jahr 2050 in die Tat umzusetzen. So nimmt nun auch die Überbauung des Tramdepots am Escher-Wyss-Platz, die seit vielen Jahren ein Thema ist, Gestalt an. Die Stadt hat kürzlich die Resultate eines Projektwettbewerbs vorgestellt. Dabei hatten die teilnehmenden Büros viele Nüsse zu knacken: die bauliche Kombination Tramdepot und Wohnen, die Erschliessung, die hohe bauliche Dichte, die lärmexponierte Lage und der Schattenwurf.

Die beste Lösung erarbeitete gemäss Jury das Team Morger Dettli Architekten AG aus Basel. Zwei Hochhaustürme sollen künftig das Tor zu Zürich-West betonen und mit den «Escher-Terrassen» und dem «Swisscom-Tower» ein Ensemble bilden. Die Überbauung wird 221 Wohnungen bieten. Von den Gesamtkosten von 148 Millionen Franken entfallen rund 89 Millionen auf das Wohnprojekt. Wegen der hohen

Baukosten werden hier für einmal keine Wohnungen subventioniert, wohl aber das Prinzip der Kostenmiete angewandt. Der Gemeinderat entscheidet voraussichtlich 2017 über den Objektkredit, 2018 findet die Volksabstimmung statt. Die Fertigstellung des Depots Hard ist für 2020 geplant.



Zürich West wird zum Hochhausquartier: Wettbewerbsprojekt von Morger Dettli für die Neubauung des Tramdepots am Escher-Wyss-Platz.

## Ganzes Warmbächliareal für gemeinnützige Bauträger

**STADT BERN** 2012 haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wohnnutzung des Areals der ehemaligen Kehrrichtverwertungsanlage am Warmbächliweg genehmigt. Aufgrund eines politischen Vorstosses wurde in der Vorlage ein Mindestanteil von fünfzig Prozent gemeinnützigen Wohnungen festgelegt. «Strawberry Fields» heisst das 2012 aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt, das in den letzten zwei Jahren zusammen mit der Stadt im Hinblick auf die planerischen Grundlagen für die kommenden Projektentwicklungen konkretisiert wurde.

Im Mai 2014 wurde die städtische Initiative «Wohnen für alle» mit 72 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Damit hat die Bevölkerung ein deutliches politisches Zeichen zur Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit gesetzt. Die Stadt nimmt dieses Signal nach intensiven politischen und medialen Diskussionen nun auf und setzt ihr eigenes Land im Warmbächli gezielt zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. So hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern Anfang 2015 entschieden, sogar sämtliche sechs zur Verfügung stehenden Baufelder auf dem Areal Warmbächli im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Entstehen werden rund 250 Wohnungen und Gewerbenutzungen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurde Mitte Mai 2015 das Vergabeverfahren für das Areal Warmbächli im Baurecht lanciert. Der Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz hatte bereits im 2012 die bauwilligen Genossenschaften an einen Tisch gerufen und die Koordination mit der Stadt an die Hand genommen. Bis zur Formierung der beteiligten Bauträger als eigenständige Entwicklungsgesellschaft koordiniert der Verband die Verhandlungen mit der Stadt. In den kommenden Wochen wird er gemeinsam mit den neun interessierten Genossenschaften alle Einzelheiten diskutieren, um danach eine Gruppe von maximal sechs bauwilligen Bauträgern zu präsentieren. Diese werden eine durch den Regionalverband koordinierte «Gesamtofferte» mit allfälligen Bedingungen und Vorbehalten formulieren, die die Basis für die Baurechts-Reservationsvereinbarungen bildet.



**Rund 250 gemeinnützige Wohnungen und Gewerberaum entstehen auf dem Areal der ehemaligen Kehrrichtverwertungsanlage.**

Bis anhin wurde auf einer Flughöhe geplant, die den spezifischen Bedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und den Anliegen der künftigen Bewohnenden noch nicht explizit Rechnung trägt. Entscheidend ist nun, dass in den kommenden Verhandlungen die Genossenschaften einerseits ihre Investorensicht einbringen und die Planungsvorgaben im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit im Rahmen der angestrebten BWO-Kostenlimiten und der daraus resultierenden Kostenmiete beeinflussen können. Andererseits erhalten sie jetzt Gelegenheit, den bestehenden Vorgaben jene Rahmenbedingungen zur Seite zu stellen, die den gesuchten breiten Nutzer- und Nutzungsmix ermöglichen. Bis Ende Jahr wird sich diese Gruppe mit der Stadt zur Entwicklungs- und Realisierungsträgerschaft zusammenschliessen und im 2016 basie-

rend auf konsolidierten planerischen Grundlagen die Projektierung mit Projektwettbewerben auf ihren eigenen Baufeldern an die Hand nehmen.

Der Regionalverband ist über die Entwicklung im Warmbächli erfreut. Dieses Vorgehen schlägt ein neues Kapitel in der Zusammenarbeit der Genossenschaften mit der Stadt auf. Weitere städtische Areale wie Burgernziel oder Mutachstrasse sind ebenfalls in der Pipeline und bieten Chancen für diejenigen Genossenschaften, die im Warmbächli nicht zum Zug kommen. Der Verband ist zuversichtlich, dass mit zielgerichteten Verhandlungen die Planung Warmbächli nun gemeinsam konkretisiert und das erklärte Ziel, ein städtebaulich überzeugendes und sozial lebendiges Quartier mit breitem Nutzungsmix zu realisieren, erreicht werden kann.

*Jürg Sollberger*

### Otto Buchmeier im Ruhestand

**HABITAT 8000 AG** Auf Initiative des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz) entstand 1990 die Genossenschaftsgruppe «Habitat 8000». Seit damals hat Otto Buchmeier die Geschäfte des Unternehmens geführt, das heute über rund 1200 Wohnungen verfügt. Mitte 2015 hat er die Habitat 8000 nun altershalber verlassen. Die Nachfolge als Geschäftsführer hat Philip Blum angetreten. Er war bereits als Student in einem Teil-

zeitpensum zur Habitat 8000 gestossen und wurde nach erfolgreichem Studienabschluss als lic. phil. I im Jahr 2012 vollamtlich eingestellt. Seit dem 1. Januar 2015 führt er die Geschäfte der gemeinnützigen AG. Die offizielle Verabschiedung von Otto Buchmeier erfolgt an der Generalversammlung vom 25. Juni. Der Verwaltungsrat dankt ihm für seine hervorragende Arbeit und die ausserordentlichen Verdienste für das Unternehmen Habitat.

## Die dichte Stadt

**ETH FORUM WOHNUNGSBAU 2015** Am 26. März 2015 fand im Kongresshaus Zürich das «ETH Forum Wohnungsbau 2015» zum Thema «Dichte – Die Stadt als Lebensraum» statt. Der nachfolgende Bericht pickt einige zentrale Aspekte dieser Veranstaltung heraus.

### Qualität messen

Zunächst wies Eberhard Tröger, Künstler und Dozent, auf die Defizite der gängigen Beschreibung von baulicher Dichte (Anteil an überbauter Geschossfläche bezogen auf eine einzelne Parzellenfläche) hin. Er erweitert die Definition von baulicher Dichte, indem er das Verhältnis von überbauter Geschossfläche bezogen auf das umgebende Quartier betrachtet. Auf diese Weise lassen sich auch Qualitäten von öffentlichen Aussenräumen unter Aspekten von baulicher Dichte diskutieren. Eberhard Tröger stellte fest, dass sowohl hohe Dichten (wie man sie beispielsweise in Blockrandquartieren der Gründerzeit findet) als auch sehr niedrige Dichten (Einfamilienhausquartier) sehr gut funktionieren – hier findet man eine hohe Zufriedenheit der Bewohner/Nutzer. Als problematisch werden hingegen Quartiere mittlerer Dichte empfunden. Abschliessend zeigte Eberhard Tröger ein

Beispiel der im Buch «Dichte Atmosphäre» (herausgegeben vom Leiter des ETH-Wohnforums Dietmar Eberle) enthaltenen «Dichte-Topografien»: Analog eines Höhenprofils gibt die Dichte-Topografie dabei nicht nur eine Übersicht über die Dichten der einzelnen Quartiere einer Stadt, sondern zeigt auch, wie sich die Quartierdichten in der Stadt verteilen, wo es «Dichte-Sprünge» oder eine stetige Zunahme/Abnahme von Dichte gibt.

### Hochwertige Verdichtung schaffen

Margrit Hugentobler, Leiterin ETH-Wohnforum, stellte in ihrer Präsentation erste Ergebnisse des Projekts Ananas (Angebotsstrategie nachhaltig nachverdichteter Städte) vor. Dieses setzt sich mit der Frage auseinander, welche Voraussetzungen Städte schaffen müssen, um Investoren (private wie auch die öffentliche Hand) zur Realisierung qualitativ hochwertiger Nachverdichtungsprojekte zu provozieren. Hier geht es allerdings nicht nur darum, dass Städte Anreize schaffen, sondern auch darum, dass sie, indem sie Investoren Freiheiten zugestehen (beispielsweise durch Gestaltungspläne), Forderungen (zum Beispiel hinsichtlich öffentlicher Aussenräume oder der Nutzung der Erdgeschosse) stellen können.

### Quartiere generieren

Vittorio Lampugnani, Vorsteher des Instituts für Stadt- und Raumplanung der ETH Zürich, identifizierte einen eklatanten Mangel: Wir hätten völlig verlernt, gute öffentliche Aussenräume zu bauen. Es bestehe daher ein dringender Forschungsbedarf bezüglich folgender Fragen: Wie stehen gute Freiräume in der Stadtstruktur (Massstab 1:10 000)? Wie ist deren Grösse und Proportion (Massstab 1:1000)? Wie ist die Beziehung zwischen Freiraum und Haus beziehungsweise Wohnung (Massstab 1:500)? Wie kommt der Platz an das Haus heran? Mit welchen Materialien?

Des Weiteren forderte Vittorio Lampugnani in seinem Beitrag ein tiefgreifendes Umdenken: Anstatt wie üblicherweise zuerst die Gebäude zu planen und die Restflächen zu öffentlichen Aussenräumen zu deklarieren, sollten wir zu allererst die Stadträume (also die Strassen und Plätze) planen. Erst anschliessend seien die Gebäude zu entwerfen. Deren Funktionen und Volumina würden sich damit von den beabsichtigten Qualitäten der Stadträume her ableiten. Denn die Freiräume müssten die Quartiere generieren, sie seien mindestens genau so wichtig wie die Gebäude.

*Jan Silberberger*

### ZUSCHRIFT

#### «Dr gäbigi Fritz»

**ZUR KOLUMNE IN WOHNEN 5/2015** Es ist natürlich das gute Recht des Kolumnisten, ironisch und provozierend zu schreiben. Am Schluss dieses Artikels fehlt mir aber eine Warnung an allzu gutgläubige Vorstandsmitglieder.

Die Ausgangslage in dieser Geschichte gleicht unserer Genossenschaft. Unsere Liegenschaften sind annähernd siebzig Jahre alt. Gut unterhalten, gut aussehend, gute Bausubstanz – von Seiten des Architekten keine Hinweise auf bald fällige grosse Renovationen. Bilanz und Erfolgsrechnung sind auch im Schuss.

An einer Generalversammlung gab's ein Votum (keinen Antrag): «man solle neue Fenster einbauen» mit den üblichen Argumenten Energiesparen, Umweltschutz, Komfort usw. Unsere anschliessenden Abklärungen mit diversen Fachleuten ergaben Folgendes:

1. Einbau neuer Fenster lohnt energietechnisch nur, wenn gleichzeitig Dach und Keller abgedichtet werden.
2. Neue Fenster und abgedichtetes Dach sowie Keller bergen die Gefahr der Schimmelbildung bei Altbauten.
3. Empfehlung: Fassadenabdichtung.  
Unsere Fassaden sind vor etlichen Jahren mit frischem Verputz und neuem Abrieb saniert, aber nicht abgedichtet worden und sehen noch einwandfrei aus.
4. Kosten dieser Übung: geschätzte fünf bis sechs Millionen Franken.

Das Gespräch mit der Bank ergab, dass uns dieser Betrag als Hypothek zur Verfügung gestellt würde. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass wegen der Tragbarkeit unsere Mieteinnahmen um mindestens fünfzig Prozent steigen.

Unsere Genossenschafter müssten mehr als nur ein wenig tiefer ins Portemonnaie greifen. Mit diesen neuen Mietzinsen wären wir zudem in der Nähe der quartierüblichen Mieten und in Konkurrenz zu moderneren Häusern mit neuzeitlichem Wohnungsschnitt, Lift usw.

Unsere Wohnungen wären nur noch schwer vermietbar (ganz im Gegensatz zu heute!), Leerwohnungsbestand, negative Rechnungsabschlüsse, Probleme mit Bank und Lieferanten, Liquiditätsgengpässe – die Todesspirale Richtung Konkurs wäre eingeleitet.

Nur damit etwas Energie gespart würde. Da kann Ihr Kolumnist noch lange die sichere Seite lächerlich machen.

*Dieter Weber, Präsident Wohngenossenschaft Gellertstrasse, Basel*

## UMWELT

## Gratisabgabe von Wasserspardösen

**STIFTUNG MYCLIMATE** Um den Einsatz von Wasserspardösen in Liegenschaften zu fördern, hat die Klimaschutzstiftung myclimate das landesweite Klimaschutzprogramm Warmwassersparen lanciert. Sein Ziel ist es, den Verbrauch von Warmwasser und Energie in Gebäuden zu senken und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu reduzieren. Den teilnehmenden Programmpartnern werden Spardösen der neusten Generation für Wasserhähnen und Duschschläuche gratis zur Verfügung gestellt. Die Spardösen lassen sich einfach in bestehende Installationen einbauen und sorgen dafür, dass bei gleichbleibendem Komfort der maximale Wasserdurchfluss deutlich reduziert wird. Ein Haushalt mit vier Personen kann laut Bundesamt für Energie durch das Installieren von Wasserspardösen bis zu 290 Franken Energiekosten pro Jahr einsparen. Vom Warmwassersparprogramm profitiert so nicht nur das Klima, sondern auch die Mieterinnen und Mieter.

Am Programm teilnehmen können Immobilienbesitzer wie Wohnbaugenossenschaften mit Gebäuden ab zehn Haushalten. Bedingung ist, dass die Gebäude über eine fossile Warmwasseraufbereitung mit Öl oder Erdgas verfügen. Programmteilnehmer verpflichten sich, die Spardösen durch ihre Hauswarte zu installieren und an einem zweijährigen Stichprobenmonitoring teilzunehmen. Nach der Aufnahme ins Programm liefert myclimate den Gebäudebesitzern Spardösen für sämtliche betroffenen Haushalte und Installationsanleitungen gratis in die Liegenschaften. Ihnen entstehen somit keine Anschaffungskosten, sie übernehmen lediglich den internen Aufwand für die Installation, das Stichprobenmonitoring und die Koordination mit den Hauswarten. Sie können ausserdem an einer freiwilligen Warmwasserverbrauchstudie teilneh-

men, die die Datengrundlage zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Einsparungen liefert. Für diesen Aufwand erhalten sie eine Vergütung. Das Warmwassersparprogramm läuft bis Ende 2018. Finanziert wird es durch den Verkauf der CO<sub>2</sub>-Zertifikate, die durch die CO<sub>2</sub>-Reduktion erreicht werden.

Weitere Informationen, Broschüre und Anmeldeformular: [www.myclimate.org/warmwasser](http://www.myclimate.org/warmwasser)



## ANZEIGEN

**PATA LINE**

**Schneider**  
Your Daily Mirror  
[www.wschneider.com](http://www.wschneider.com)

**Clevere Energiesysteme für Warmwasser, Heizung und Strom.**  
Mit den SOLTOP Energiesystemen nutzen Sie erneuerbare Energien effizient, zuverlässig und auch kombiniert. Eigene Produktion in Elgg ZH und schweizweites Vertriebs- und Servicenetz.  
[www.soltop.ch](http://www.soltop.ch) | **052 397 77 77**

**SOLTOP**  
SONNE WÄRME STROM