

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 91 (2016)  
**Heft:** 11: Neubau

## **Inhaltsverzeichnis**

### **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:** 17.04.2026

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

- 4 **Aktuell**
- 9 **Meinung – Jacqueline Badran über den dritten Weg**

## Interview

- 10 **«Es gibt keine Ersatzdoktrin»**  
Andreas Gysi und Andreas Wirz über Strategieplanung

## Genossenschaften

- 14 **Soziale Nachhaltigkeit fassbar machen**  
BG Rotach entwickelt Kriterienraster für Strategieplanung

## Neubau



- 18 **Ein Modellprojekt fällt nicht vom Himmel**  
Narcisse Jaune in Biel erstellt Ersatzneubau Wohnpark Les Amis
- 24 **Nachhaltig bis ins Detail**  
Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf erstellt Ersatzneubau Brühlmatt
- 29 **Flarzhaus modern interpretiert**  
GWG verwirklicht in Elsau (ZH) ein generationenübergreifendes Wohnprojekt
- 34 **Immer mit der Ruhe**  
Wie lässt sich der Schallschutz im Holzbau verbessern?
- 36 **Verantwortung wahrnehmen**  
Das Label Holzbau Plus garantiert faire Arbeitsbedingungen

- 38 **Bücher**
- 40 **Verband**
- 45 **Recht: Videoüberwachung**
- 46 **Agenda/Vorschau/Impressum**
- 47 **Baustelle**

Liebe Leserin, lieber Leser

Jetzt ist es offiziell: Die Stadtzürcher Baugenossenschaften sind die grössten Ersatzneubauer. Eine Studie von Statistik Stadt Zürich zeigt, dass in den letzten fünfzehn Jahren jede zehnte Genossenschaftswohnung einem Neubau gewichen ist. Genossenschaften haben mehr als doppelt so häufig ersetzt wie andere Gesellschaften – und um ein Vielfaches öfter als Privateigentümer. Im Interview mögen Andreas Gysi und Andreas Wirz, die bei Wohnbaugenossenschaften Zürich für die strategische Beratung zuständig sind, trotzdem nicht von einem Boom sprechen. Denn die Erneuerungsquote sei immer noch zu tief. Kritische Stimmen gibt es dennoch. Sie beklagen, dass billiger Wohnraum und gewachsene Gemeinschaften verschwinden. Eine Strategieplanung, so die beiden Interviewpartner, dürfe denn auch nie von vornherein auf den Abbruch ausgerichtet sein und müsse viele Faktoren mit einbeziehen. Wie man sorgfältig vorgeht, zeigt die Baugenossenschaft Rotach, die von externen Fachleuten ein Kriterienraster erarbeiten liess (Seite 14).

Der Ersatzneubau ist längst nicht nur in Zürich ein Thema. In Biel etwa besitzen die Genossenschaften grosse Altbestände aus den gleichen Bauperioden – gute Gründe also, einen Teil durch Neubauten zu ersetzen. Doch die Ausgangslage ist kaum mit Zürich vergleichbar: Bei den Mietzinsen ist in Biel nämlich rasch eine Obergrenze erreicht. Und die Genossenschaften sind bei der Bildung von Rückstellungen auch deshalb zurückhaltend, weil diese versteuert werden müssen. Eine hat den grossen Schritt trotzdem gewagt. Die Coopérative Narcisse Jaune erstellt derzeit die erste grosse Ersatzneubausiedlung in Biel. Um dieses Projekt zu finanzieren, mussten die Verantwortlichen allerdings eine bittere Pille schlucken und die Hälfte der Wohnungen an einen privaten Investor abtreten. Dennoch ist der Wohnpark Les Amis beispielhaft. Von den Vorteilen des genossenschaftlichen Wohnens profitieren dort nämlich alle Mieterinnen und Mieter. Wie das geht, lesen Sie auf Seite 18.

Richard Liechti, Chefredaktor  
[richard.liechti@wbg-schweiz.ch](mailto:richard.liechti@wbg-schweiz.ch)



**Titelbild:**  
Die Neubausiedlung Flarz der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Winterthur orientiert sich am traditionellen Flarz-Reihenhaus.

Bild: Roland Bernath