

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 91 (2016)  
**Heft:** 11: Neubau  
  
**Artikel:** Nachhaltig bis ins Detail  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-658385>

### **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:** 27.01.2026

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



Der dreiteilige Neubau Brühlmatt ist in Hybridbauweise erstellt. Die Aussenhülle ist als Holzelementbau ausgeführt.

Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf (ABU) erstellt Ersatzneubau Brühlmatt

# Nachhaltig bis ins Detail

Wie baut man kostenbewusst ohne Abstriche bei Wohnkomfort und Nachhaltigkeit? Beim Ersatzneubau Brühlmatt stellte die Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf (ABU) die Weichen dafür schon im Entwurfsstadium. Mit flexiblen Wohnungsgrundrissen, der Nutzung des Grauwassers oder einer Solarstromanlage setzt S+M Architekten AG die Anliegen der Bauherrschaft in die Tat um.

Von Richard Liechti

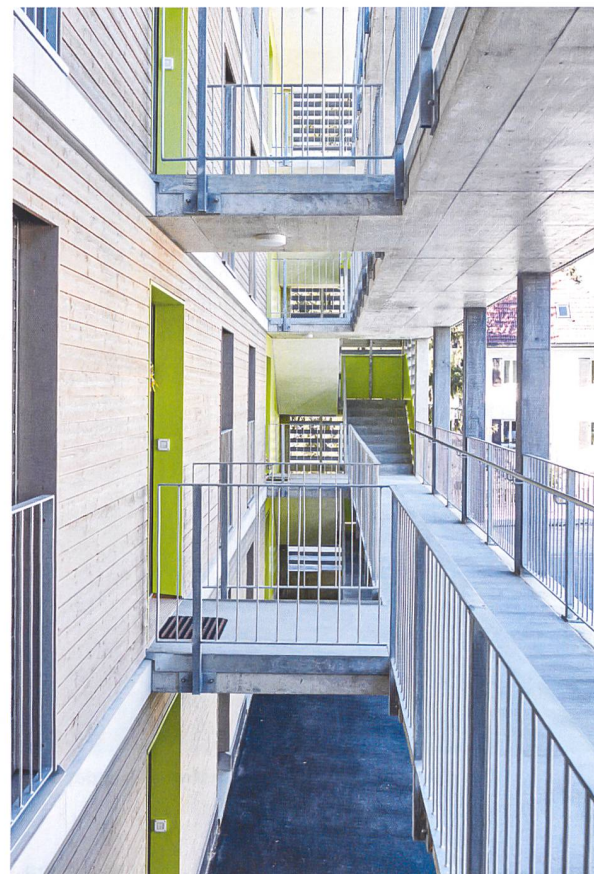
Das Rezept für kostengünstige Bauten ist bekannt: Kompakte Gebäude ohne aufwändige Details schneiden am besten ab. Unweigerlich denkt man dabei aber an eine funktionale «Schuhschachtel». Auf die Neubausiedlung Brühlmatt der Allgemeinen Baugenossenschaft Urdorf (ABU) trifft dies ganz bestimmt nicht zu. Die Holzverkleidung, die verspielten Laubengänge und die stimmig gesetzten Farben wirken einladend und verleihen ihr viel Cachet. Nichts würde darauf hinweisen, dass man sich hier eingehend mit der Kostenfrage beschäftigt hat.

## Arealbonus gibt Ausschlag

Die Vorgeschichte gleicht vielen Ersatzneubauprojekten. Die drei Mehrfamilienhäuser

mit Baujahr 1961 waren in die Jahre gekommen, der Lebenszyklus vieler Bauteile abgelaufen. Die umständliche Erschliessung mit Wärme und Wasser führte immer öfter zu Pannen. Asbest hätte eine Renovation verteuert. «Trotzdem haben wir über Jahre verschiedene Varianten geprüft», erklärt Michael Suter, Präsident der ABU, so etwa Dachstockausbauten. Wegen der Grundstücksgrösse konnte man allerdings mit einem Arealbonus und damit mit einer höheren Ausnutzung rechnen. Deshalb konzentrierte sich der Vorstand schliesslich auf die Ersatzlösung.

Als Kleingenosenschaft mit zwei Siedlungen musste die ABU bei den Mitgliedern, die zum Teil über den Abbruch der eigenen Wohnung entschieden, Überzeugungsarbeit leis-



Die Erschliessung erfolgt über Laubengänge, die etwas von der Fassade abgesetzt sind.

ten. «Dabei hatten wir sogar einen Vorteil», sagt ABU-Geschäftsführer Hans Peter Wyss, kenne man die meisten Bewohnerinnen und Bewohner doch persönlich und habe deshalb viel im direkten Gespräch klären können. Das sei geschätzt worden. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter fanden sich durchwegs Lösungen, teilweise in der benachbarten zweiten Genossenschaftssiedlung.

### Kein Standardbau

Ungewöhnlich ist allerdings die Projektvergabe: Das Architekturbüro S+M Architekten AG des Genossenschaftspräsidenten Michael Suter erhielt den Zuschlag. Gefällt habe man diesen Entscheid aufgrund einer Honorarsubmission, der Präsident sei in den Ausstand getreten. Der Geschäftsführer erkennt in dieser Doppelfunktion keine Nachteile, im Gegenteil: Ein «fremdes» Architekturbüro hätte kaum den gleichen Einsatz geleistet und wäre nicht in diesem Ausmass auf die Wünsche eingegangen. Zudem seien Kostenüberschreitungen tabu gewesen, sei man doch gegenüber den Mitgliedern in der Pflicht gestanden, die bewilligte Summe einzuhalten. Die Finanzierung des Projekts bereitete keine Probleme. Neben dem Landwert konnte die ABU insbesondere die Einlagen in die eigene Depositenkasse als Eigenmittel nutzen.

Welcher Grundsatz steckt hinter dem Entwurf? «Wir wollten keinen Standardbau», erklärt Michael Suter. Vielmehr habe man sich

überlegt: Wie können wir nachhaltig bauen und die Zusatzkosten, die dadurch entstehen, wieder einsparen? Die Voraussetzung dafür bildete die Typologie des Neubaus: Statt wiederum drei Einzelgebäude zu erstellen, entschied man sich für einen ökonomischen dreiteiligen Baukörper, der weniger Fassadenfläche aufweist. Dank den Laubengängen erschliesst man alle 32 Wohnungen über zwei Treppenhäuser und einen Aufzug. Nicht gespart hat die ABU bei der Bauqualität, setzte man doch auf die Hybridbauweise: Kern und Geschossdecken bestehen aus Beton, die Aussenhülle ist ein Holzelementbau. Diese Konstruktion bietet etwa bezüglich Wärmedämmung Vorteile. Die

### Baudaten

#### Bauträgerin:

Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf (ABU), Urdorf

#### Architektur & Bauleitung:

S + M Architekten AG, Zürich

#### Unternehmen (Auswahl):

Schmid Bauunternehmung AG, Baar (Baumeister)  
Strabag Holzbau (Fassade)  
Baumgartner AG (Fenster)  
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)  
Hans Brun AG (Heizung/Sanitär)  
Walter Bochsler (Forster Metallküchen)  
AS Aufzüge AG (Lift)

#### Umfang:

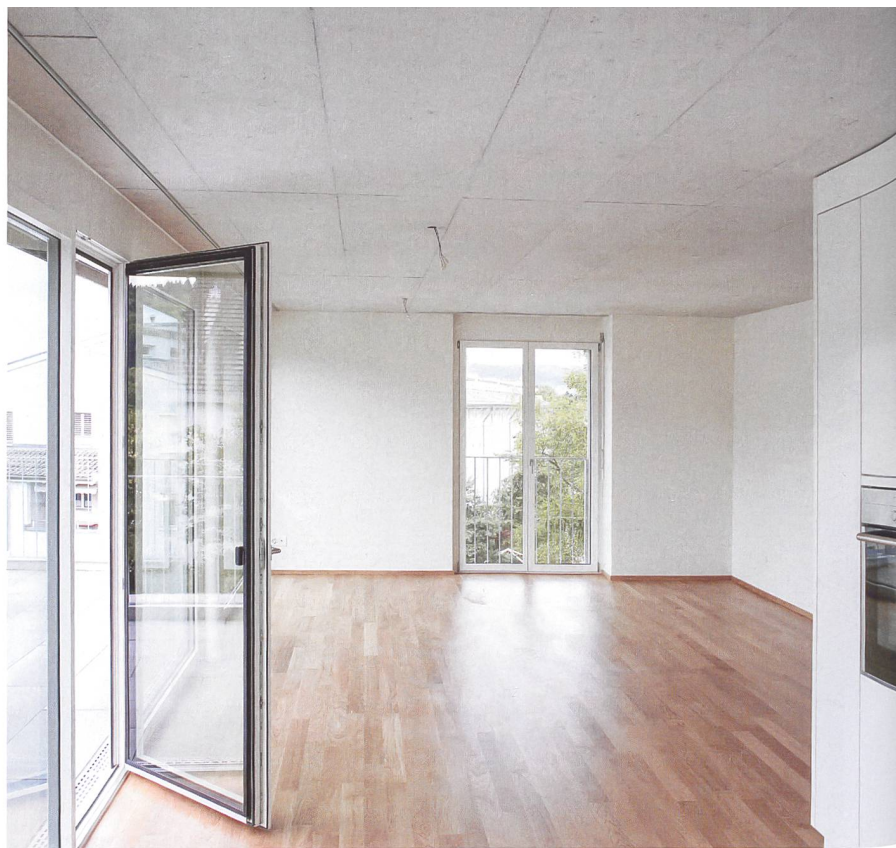
32 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage

#### Baukosten (BKP 1–5):

10,4 Mio. CHF total  
3586 CHF/m<sup>2</sup> HNF

#### Mietzinse (Durchschnitt):

2 ½-Zimmer-Wohnung (64 m<sup>2</sup>):  
1200 CHF plus 110 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (93 m<sup>2</sup>):  
1730 CHF plus 150 CHF NK  
5 ½-Zimmer-Wohnung (130 m<sup>2</sup>):  
2500 CHF plus 170 CHF NK



Die Wohnungen profitieren durchwegs von der Südwestausrichtung. Die kleineren Typen sind mit Duschen ausgerüstet.

Mehrkosten werden teilweise durch eine kürzere Bauzeit kompensiert.

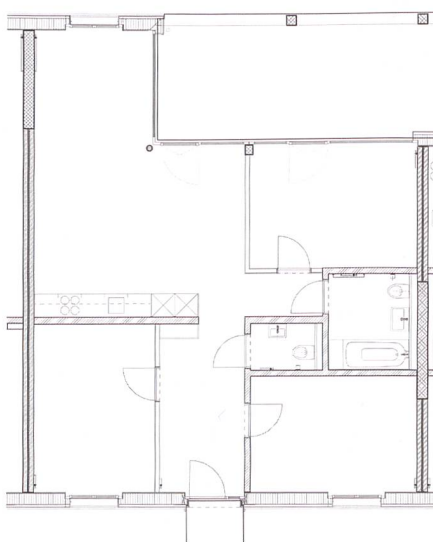
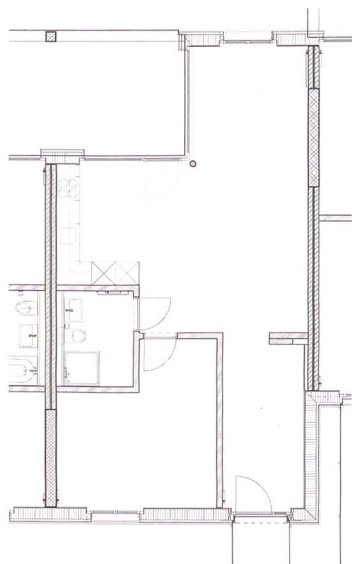
### Flexible Wohnungsgrundrisse

Mit dem neuen Angebot will die ABU mehrere Generationen ansprechen und setzt eine wichtige Anforderung an einen zukunftsgerechten Bau um. «Wir können den Wohnungsmix je nach Marktlage flexibel anpassen», versichert Michael Suter. Möglich macht dies der modulare Aufbau mit den nichttragenden Innenwänden. So lassen sich beispielsweise zwei 2 ½-Zimmer-Wohnungen zu einer 5-Zimmer-Wohnung zusammenlegen – oder umgekehrt. Dies kam auch den Erstmietern zugute, die bei der Aufteilung ihrer Wohnungen mitbestimmen durften, so dass sich etwa eine 4 ½-Zim-

mer-Wohnung in eine geräumigere 3 ½-Zimmer-Wohnung verwandelte.

Dabei war der ABU bewusst, dass die Wohnungsgrösse durchaus ein Kostenfaktor ist: Mit 93 Quadratmetern für die 4 ½-Zimmer-Wohnung ist sie vergleichsweise bescheiden bemessen. Das schmälert das Wohngefühl nicht, sind doch alle Wohnungen auf zwei Seiten ausgerichtet und profitieren von der Südwestausrichtung. Ein viel diskutiertes Thema waren die Laubengänge. Schmale Durchgänge direkt vor den Wohnungen seien wenig beliebt. Deshalb erstellte man drei Meter tiefe Vorbauten, die von der Fassade etwas abgesetzt sind und damit auch die Belichtung der Wohnungen weniger beeinträchtigen. Ein Steg führt von der Laube zur jeweiligen Wohnungstür.

Pläne: S+M Architekten AG



Grundrisse der 2 ½- und der 4 ½-Zimmer-Wohnung.

### Regenwasser nutzen

Ein besonderes Anliegen war der ABU die Nachhaltigkeit. Eine CO<sub>2</sub>-neutrale Pelletheizung übernimmt den Grossteil der Wärmeerzeugung. Das Dach ist zur einen Hälfte mit Röhrenkollektoren ausgestattet, die das Brauchwasser erwärmen, zur anderen mit einer Photovoltaikanlage, deren Leistung dem Verbrauch von rund acht Haushalten entspricht. Um das Regenwasser zu nutzen, erstellte man einen Tank und ein eigenes Leitungsnetz. Es findet nicht nur im Gartenbereich Verwendung, sondern auch für die



**Nicht nur der Kinderspielplatz, sondern auch die Pflanzbeete werden für Begegnungen sorgen.**

WC-Spülung und das Waschen, wobei der Mieter bei Letzterem die Wahl hat. Eine solche Investition rechne sich zwar nicht, hält Geschäftsführer Hans Peter Wyss fest. Mit 50 000 Franken seien die Kosten jedoch durchaus vertretbar. «Uns war es wichtig, dass man auch mit dem Wasser sorgsam umgeht», erklärt er.

Gut ein halbes Jahr vor dem Bezug, der letzten Sommer erfolgte, waren alle Wohnungen vermietet. Die Preise sind für die Agglomeration Zürich – Urdorf besitzt eine ausgezeichnete S-Bahn-Verbindung in die Stadt – äusserst

moderat. So kostet eine 4 ½-Zimmer-Wohnung durchschnittlich rund 1730 Franken netto. Ein besonderes Anliegen des ABU-Vorstands ist die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls. Deshalb stellt sie im Neubau einen grossen Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Der Beizug einer Fachperson aus dem kulturell-sozialen Bereich soll dazu beitragen, dass dort auch etwas läuft. Für Begegnungen sorgen nicht nur die Laubengänge, sondern auch der Grünraum, wo ein attraktiver Spielraum und Pflanzbeete darauf warten, erobert zu werden. ■

Anzeige

**MEHRGESCHOSSIG BAUEN  
FÜR FORTGESCHRITTENE**

Sprechen Sie mit uns  
als Generalunternehmer oder  
Holzbaupartner über  
Ihr Projekt in Holzbauweise.  
[www.renggli-haus.ch](http://www.renggli-haus.ch)

**RENGGLI**

HOLZBAU WEISE

