Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 92 (2017)

Heft: 5: Neubau

Artikel: Starkes Holz-Zeichen

Autor: Krucker, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-737473

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: 05.12.2025

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

Die beiden Ersatzneubauten der Wohnbaugenossenschaft Glana bestehen weitgehend aus Holz.

Bilder: Ralph Feiner

Wohnbaugenossenschaft Glana in Buchs (SG) erstellt Ersatzneubau

Starkes Holz-Zeichen

Im Städtchen Buchs (SG) hat die Wohnbaugenossenschaft Glana ihre in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur zentralen Einkaufsstrasse liegende Stammsiedlung ersetzt. Mit dem Neubau schuf die Genossenschaft bewusst ein Angebot für die ältere Generation. Die beiden Bauten bestehen weitgehend aus vorfabrizierten Holzelementen. Zum Einsatz kam Schweizer Fichte.

Von Daniel Krucker

Die Frage nach den Gründen für den Ersatzneubau ist schnell beantwortet. August Mettler, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Glana, bringt es auf den Punkt: «Die Wohnungen unserer ersten Siedlung aus den 1940er-Jahren waren klein, eng und nur über steile Treppen zugänglich. Auch die Isolation war jenseits der heutigen Vorstellungen.» Schon bald nach seinem Amtsantritt als Präsident im Jahr 2005 überlegte sich August Mettler, wie die alte Siedlung modernisiert werden könnte. Den definitiven Anstoss zum Neubau gab ein Weiterbildungskurs zur strategischen Immobilienplanung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Zusammen mit der Förderstelle des Regionalverbandes Zürich erarbeitete der Vorstand 2009/2010 eine Strategieplanung für alle drei Siedlungen der Genossenschaft. Neben der Stammsiedlung, die nun durch ein Langhaus mit zwölf und ein Punkthaus mit sechs Wohnungen ersetzt worden ist, besitzt die Glana noch je eine Siedlung aus den 1970er- und 1980er-Jahren; insgesamt sind es vierzig Wohnungen.

Unterbelegung wegen Überalterung

Mit den beiden Ersatzneubauten ist Wohnraum entstanden, der auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Gleichwohl betont August Mettler, dass die Genossenschaft

Blick auf den Eingangsbereich. Unregelmässige Abstände der vertikalen Holzelemente beleben den Gesamteindruck.

Die beiden Bauten bieten insgesamt 18 Wohnungen. Das Hochparterre ist im Rheintal wegen der Grundwassersituation weit verbreitet.

Der Werkstoff Holz prägt auch die privaten Aussenräume.

die neue Siedlung nicht als ein Alterswohnprojekt versteht. Allerdings verfügen nur drei der 18 Wohnungen über vier Zimmer, und tatsächlich gehören noch keine Kinder zur Bewohnerschaft. Laut August Mettler liegt die Miete für die 4½-Zimmer-Wohnung für eine Familie möglicherweise «etwas am Limit». Zudem gebe es in Buchs genügend freie Objekte. Trotzdem bereitete die Vermietung der neuen Genossenschaftswohnungen keine Probleme.

2010 wurde an einer Generalversammlung zum ersten Mal über die Ersatzneubaupläne orientiert. In den zwölf Wohnungen der alten Siedlung lebten am Ende lediglich 15 mehrheitlich ältere Personen. Alternativen konnte die Genossenschaft diesen langjährigen Mitgliedern keine anbieten. August Mettler war es darum ein persönliches Anliegen, mit jedem einzelnen die Situation zu besprechen und wo immer möglich Unterstützung zu leisten. Stundenlange Gespräche hätten stattgefunden. Darüber sei er heute noch froh. Zustimmung fürs neue Projekt gab es nämlich praktisch durchs Band auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern der nunmehr ersetzten Stammsiedlung.

Vorfabrizierte Holzelemente

Die Förderstelle des Regionalverbandes Zürich unterstützte die Genossenschaft auch beim Studienauftrag, den die Zürcher Arge Hasler Schlatter Partner AG für sich entscheiden konnte. Nach einjähriger Verzögerung wegen Einsprachen – gestört hatte insbesondere das Flachdach – konnte im Januar 2015 endlich mit den Arbeiten begonnen werden. Die eleganten Neubauten mit ihrer Holzoptik integrieren sich jedoch sehr gut ins zentrumsnahe Quartier und nehmen mit dem Hochparterre auch eine typische Bauweise des Rheintals auf. Wegen der Grundwassersituation und der damit verbundenen Überschwemmungsgefahr ist dieses nämlich gängige Praxis.

Auffallend in den Wohnungen ist die Raumhöhe von 2,6 Metern. Hier fällt einem die Decke wahrlich nicht auf den Kopf. Von den grosszügigen, an Loggien erinnernden Balkonen bieten sich herrliche Ausblicke in die Berge, von denen einer Pate für den Genossenschaftsnamen stand. Die geweisste Holzfassade aus Schweizer Fichte vom Spezialisten Schöb wurde in 95 vorfabrizierten Holzrahmenelementen angeliefert und montiert. Auch die Fenster wurden bereits in der Werkstatt eingebaut, um winddichte Anschlüsse zu garantieren.

Breit abgestützte Finanzierung

Trotz der äusserst zentralen Lage muss laut lokalen Bauvorschriften für jede Wohnung ein Parkplatz in der Tiefgarage bereitgestellt wer-

Baudaten

Bauträgerin:
Wohnbaugenossenschaft Glana, Buchs

Architektur:
Arge Hasler Schlatter Partner AG, Zürich

Bauleitung:
Nigg + Partner AG, Buchs

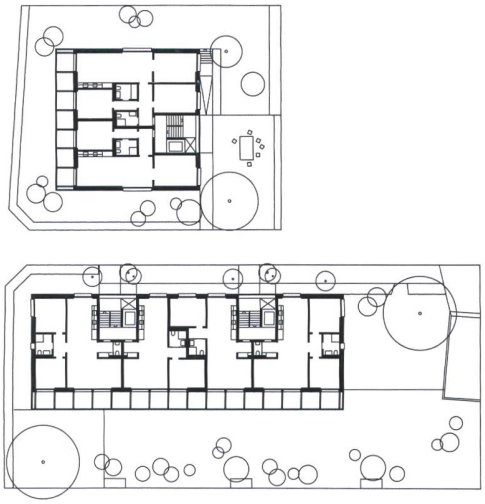
Unternehmen (Auswahl):
Vetsch Bau AG (Baumeister)
Schöb AG (Elementbau, Fassade und Fenster)
Sanitas Troesch AG (Badausstattung)
Talsee AG (Spiegelschränke)
Movanorm AG, Vaduz (Küchen)

Umfang:
18 Wohnungen, 2 Bastelräume, Tiefgarage 14 Plätze

Baukosten (BKP 1–5):
7,1 Mio. CHF total
4900 CHF/m² HNF (ink. Parkierung)

Mietzinsbeispiele:
2 ½-Zimmer-Wohnung (65 m²):
1075 CHF plus 160 NK
3 ½-Zimmer-Wohnung (77 – 86 m²):
ab 1300 CHF plus 190 NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (101 m²):
1660 CHF plus 210 NK

Blick in die Wohnungen.



Grundrisse in den beiden Häusern.

den, obwohl dies bei einem auf die ältere Generation ausgerichteten Projekt nicht unbedingt Sinn ergibt. Nach einigem Hin und Her hat man sich auf 14 Einstellplätze geeinigt. Für die vier nicht gebauten Plätze musste die Genossenschaft der Gemeinde sozusagen als Abgeltung 24 000 Franken zahlen. Um den zertifizierten Minergiebau – geheizt wird mit Fernwärme – finanzieren zu können, hat die Genossenschaft auf die Liegenschaften der zweiten und dritten Etappe neue Hypotheken und Anleihen der Emissionszentrale EGW aufgenommen. Mit den so beschafften Eigenmitteln wurden das Vorprojekt sowie der Planungskredit finanziert. Der eigentliche Bau wurde durch eine Bank und die EGW unterstützt, und für die kostengünstige Restfinanzierung standen der Genossenschaft sowohl der Fonds de Roulement als auch der Solidaritätsfonds zur Seite.

Starkes Zeichen

Ersatzneubauten ausserhalb der Zentren sind noch selten. Die kleine Bundesgenossenschaft Glana hat deshalb mit ihrem Neubauprojekt in ländlicher Umgebung ein starkes Zeichen gesetzt: Nach strategischen Überlegungen und einem Konkurrenzverfahren wurde im April 2016 eine Siedlung eingeweiht, die architektonisch überzeugt und ein Wohnungsangebot für eine früh mitgedachte Zielgruppe bereithält. ■

Anzeige