Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 92 (2017)
Heft: 12: Bau

Artikel: Günstig muss es bleiben
Autor: Bürgisser, Thomas
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-737523

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: 13.12.2025

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

Jugendwohnnetz (Juwo) erstellt WG-Attika

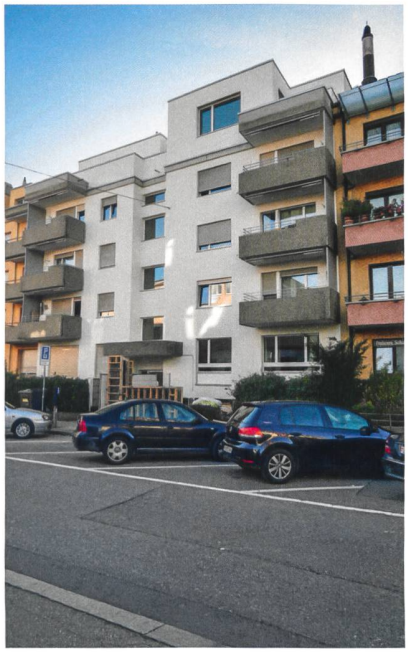
Günstig muss es bleiben

Das Ziel des Jugendwohnnetzes: mehr günstiger Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung. In Zürich stockte das Juwo dafür eine Liegenschaft mit einer Attikawohnung für eine Wohngemeinschaft auf. Trotz Kostendisziplin kam die Nachhaltigkeit nicht zu kurz.

Von Thomas Bürgisser

Bilder: Thomas Bürgisser

Hier lässt sich gut lernen: Die neuen Studenten- und Lehrlingszimmer bieten viel Tageslicht.



Das Haus an der Friesstrasse 35 in Zürich Oerlikon bietet dank der Aufstockung neu eine 10-Zimmer-Attikawohnung.

Bild: zVg.

Für den Aufbau wurden die einzelnen Elemente vorgefertigt angeliefert.

«Heute ist meine Geburtstagsparty! Einfach klingeln, wenn es zu laut wird», steht auf einem Zettel am Hauseingang Friesstrasse 35 in Zürich Oerlikon. Die jungen Bewohner, die ein- und ausgehen, nehmen kaum Notiz davon. Das Gebäude gehört der Stiftung Jugendwohnnetz (Juwo), Vermieter ist der gleichnamige Verein. Das Juwo hat sich zum Ziel gesetzt, Studenten, Lehrlingen sowie anderen jungen Erwachsenen in einer Ausbildungs- oder Orientierungsphase auf dem hart umkämpften Zürcher Wohnungsmarkt günstigen Wohnraum zu verschaffen. «Aktuell haben wir fast 1300 Interessierte auf der Warteliste. Entsprechend sind wir immer auf der Suche nach neuem, günstigem Wohnraum», sagt Juwo-Geschäftsführer Patrik Suter. Fündig wird das Juwo zum Beispiel in Form von Zwischennutzungen. Die Stiftung kauft aber auch Liegenschaften und vermietet die Wohnungen zu Kostenmieten.

Mehr Wohnraum dank Aufstockung

Das Mehrfamilienhaus in Zürich Oerlikon ist eine dieser Liegenschaften. Im Jahr 2006 erwarb die Stiftung das damals vierzigjährige Gebäude und sanierte die Kleinwohnungen sanft. Unter anderem erneuerte sie Küchen und Bäder und ersetzte die Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss. Zehn Jahre später musste wie erwartet das Flachdach saniert werden. «Diese Gelegenheit nutzten wir, um zu verdichten und noch mehr Wohnraum zu schaffen», so Patrik Suter. Ziel: die Aufstockung mit einer 10-Zimmer-Maisonettewohnung.

Als Partner wählte man das Architekturbüro a.b. a. Andreas Birrer Architekten in Zürich, mit dem das Juwo schon öfters zusammengearbeitet hatte. Die im dritten Stockwerk liegende Zweizimmerwohnung wurde aufgelöst und Teil der neuen Grosswohnung. An ihrer Stelle befinden sich nun drei Zimmer, eine Dusche mit WC und die interne Treppe zum neuen vierten Stockwerk. «Das bestehende Treppenhaus weiterzuführen, hätte uns unnötig Wohneinheiten gekostet», so Patrik Suter. Im oberen Geschoss finden sich weitere sechs helle Zimmer. Hinzu kommen Dusche/WC, ein separa-

primobau
beraten_planen_bauleiten

Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngenossenschaft
Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Halde Zürich
18 Projekte zwischen 1981 und 2012
rund 600 Wohnungen umfassend
Neubau Siedlungslokal

Baugenossenschaft Heubach, Horgen
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich
Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA, Zürich
Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich
Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen
Bau einer Wohnstrasse

GEWOBAG
Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft
Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen
Glattstegweg Zürich mit 12 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich
Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
Neubau In der Wässeri II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich
Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

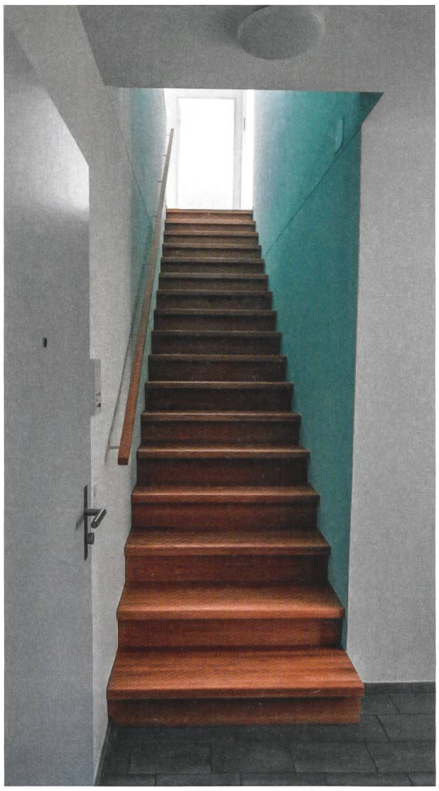
Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBAU AG
Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80



Von der ehemaligen Zweizimmerwohnung führt neu eine Treppe ins Obergeschoss der Attikawohnung.

tes WC, ein Wäscheraum mit Waschturm sowie eine grosse Küche, die auch als Gemeinschaftsraum dient. Durch fast die gesamte Wohnung zieht sich ein Eichenparkett. Einzig im Eingangsbereich sowie in den Nassräumen finden sich Keramikplatten; in der Küche setzt man auf einen pflegeleichten in Rot gehaltenen Kautschukboden.

Energieverbrauch halbiert

Während man sich beim Innenausbau auf das Nötigste konzentrierte, entschied man sich, für energetische Massnahmen etwas mehr zu investieren – «schliesslich haben wir gegenüber der jungen Generation auch eine Nachhaltigkeitsverpflichtung», sagt Patrik Suter. So erstellte man auf dem Dach eine 46 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage (8,4 kWp), die über einen Fünftel des Jahresstromverbrauchs decken sollte. Der neue Aufbau entspricht dem Minergiestandard, verfügt über Bodenheizung und kontrollierte Wohnungslüftung. Zusätzlich wurden sämtliche Fenster im Gebäude durch Dreifach-Isolierverglasungen ersetzt und die Kellerdecke gedämmt; rund die Hälfte des bisherigen Energieverbrauchs sollte damit eingespart werden können. Die Fassade wurde ausserdem neu gestrichen. «Auf eine Sanierung der kompletten Gebäudehülle verzichteten wir jedoch aus Kostengründen», sagt Patrik Suter.

«Wir bewegten uns hier in einem Spannungsfeld zwischen Ökologie, Verdichtung und günstigen Mieten. Und sind über-

Juwo: 2500 Wohnplätze für junge Leute

Seit über dreissig Jahren hat das Jugendwohnnetz Juwo zum Ziel, jungen Erwachsenen, die in einer Ausbildung oder Orientierungsphase sind, günstigen Wohnraum zu bieten. Mieterinnen und Mieter müssen zwischen 16 und 28 Jahre alt sein und dürfen höchstens 30 000 Franken jährlich verdienen.
Während die Stiftung Liegenschaften erwirbt und wenn nötig saniert, übernimmt der Verein die gesamte Mietadministration inklusive teilweiser Beratung und Schulung der Mieterschaft. Zusätzlich mietet der Verein auch selbst ganze Liegenschaften oder einzelne Wohnungen und vermietet diese anschliessend an die jungen Erwachsenen weiter. Insgesamt besitzt die Stiftung derzeit zwölf Liegenschaften, der Verein vermietet 1054 Wohnungen mit rund 2500 Wohnplätzen, grösstenteils in Zürich, aber auch in Rotkreuz und Luzern.

Sowohl Küchen als auch Bäder sind einfach und funktional gehalten.

Die Küche mit dem Gemeinschaftsraum ist das Zentrum der Grosswohnung.

Die Bewohnerinnen und Bewohner werden die grosszügige Dachterrasse im Attikageschoss schätzen. Sie ist allerdings unter anderem wegen der Bauvorschriften entstanden.

Bild: zVg.

Auf dem Dach findet sich eine 46 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage.

zeugt, einen guten Kompromiss gefunden zu haben, mit Schwerpunkt beim günstigen Wohnraum», sagt Patrik Suter. So konnten die Mieten der bestehenden Wohnungen – die während des gesamten Umbaus bewohnt waren – wie geplant unverändert belassen werden. Die durchschnittlich 615 Franken für die neuen, 10 bis 15 Quadratmeter grossen WG-Zimmer seien im regionalen Vergleich ebenfalls eher günstig.

Spenden machen es möglich

Ermöglicht haben dies auch zahlreiche Gönner. 200 000 der 1,75 Millionen aufgewendeten Franken kamen im Form von Spenden zusammen, zum Beispiel von der Dr.-Stephan-à-Porta-Stiftung, der Göhner-Stiftung oder der Werner-H.-Spross-Stiftung. Auch vom Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz erhielt man 30 000 Franken. Ausserdem rechnet man mit einem zinslosen Darlehen von über einer halben Million Franken aus dem Jugendwohnkredit der Stadt Zürich, wobei hier der genaue Betrag noch nicht feststeht. Die restlichen Kosten werden über Eigenmittel und Bankkredite finanziert.

Nach sieben Monaten waren die Bauarbeiten abgeschlossen, nur wenige Tage nach der Ausschreibung war die Maisonettewohnung schon ausgebucht, wobei das Juwo jeweils gezielt Interessenten der Warteliste anschreibt. So konnten am 1. November 2017 neun junge Erwachsene ihre WG beziehen. Lange wird es wohl nicht dauern, bis die erste Party auf der grosszügigen Terrasse stattfindet. Solange auch diese wieder mit einem Zettel an der Eingangstüre angekündigt wird, stört sich daran wohl kaum jemand. ■

Baudaten

Bauträgerin:
Stiftung Jugendwohnnetz (Juwo), Zürich

Architektur:
a.b. a. Andreas Birrer Architekten ETH SIA AG, Zürich

Umfang:
1 MFH, 19 Wohnungen mit 27 Wohnplätzen, davon 18 1-Zimmer-Wohnungen und eine 10-Zimmer-Wohnung

Baukosten (BKP 1–5):
1,75 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:
1-Zimmer-Wohnung EG alt/neu:
582 CHF plus 144 CHF NK
Zimmer in 10-Zimmer-Attikawohnung neu: 520 CHF plus 95 CHF NK