

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 95 (2020)

**Heft:** 12: Renovation

**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](#)

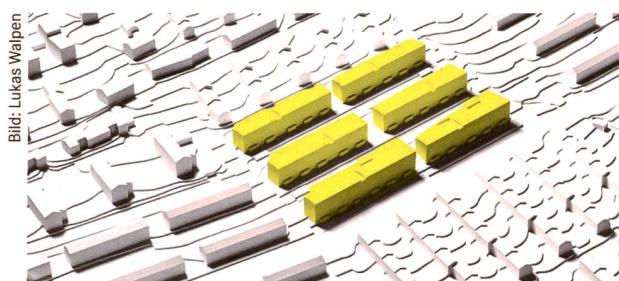
**Download PDF:** 22.02.2026

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

## Transformation der Gartenstadt



Visualisierungen: MAAARS / Edelaar Mosayebi Inderbitzin



Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) ersetzt ihre Siedlung Grossalbis durch Neubauten. Die 8. Bauetappe der FGZ wurde 1933 bezogen und liegt direkt an der stark befahrenen Schweighofstrasse. Sie umfasst 74 Reiheneinfamilienhäuser mit drei oder vier Zimmern. Bereits im FGZ-Bauleitbild von 2004 war dafür ein Ersatzneubau vorgesehen mit der Begründung «problematische Bausubstanz und ungünstige Grundrisse» – nach damaliger Planung für 2014/15. Wegen des vorgezogenen Baus des Quartierzentrums wurde die Planung um mehrere Jahre verschoben und erst 2018 mit der Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs wieder aufgenommen. 2019 schrieb die FGZ schliesslich einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb auf Einladung mit zwölf Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur aus.

Die Wettbewerbsaufgabe lautete unter anderem, eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Siedlung zu entwerfen, die eine zeitgemässen Interpretation der Gartenstadt am Friesenberg mit einer massvollen Verdichtung umsetzt. Nach einer optionalen Bereinigungsstufe, bei der drei Projekte der engeren Wahl überarbeitet wurden, empfahl das Preisgericht das Projekt von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten (EMI) und Hoffmann & Müller Landschaftsarchitekten einstimmig zur Ausführung.

**Anstelle von 74 Reihenhäusern werden 117 Wohnungen entstehen. Die Maisonetten im Erdgeschoss wenden sich an Familien, die Geschosswohnungen an Paare und Einzelpersonen.**

Der siegreiche Entwurf sieht sechs viergeschossige, parallel zur Schweighofstrasse verlaufende Gebäude vor. Diese stehen auf praktisch der gleichen Grundfläche wie die alte Siedlung. In den ersten beiden Geschossen der Zeilenbauten wird auch in Zukunft bodennah gewohnt. Die Garten-Maisonetten mit dreieinhalb bis sechseinhalb Zimmern werden vor allem Familien Wohnraum mit privatem Garten bieten. Darüber werden als Geschosswohnungen kleinere Einheiten mit zwei und drei Zimmern für Paare und Einzelpersonen an einem Laubengang organisiert. Außerdem sind eine Clusterwohnung mit achtseinhalb Zimmern, vier Gästezimmern sowie ein Doppelkindergarten geplant. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen, es soll aber nur eine minimale Anzahl von Parkplätzen gebaut werden. Anstelle der 74 zweistöckigen Reihenhäuser werden insgesamt 117 Wohnungen entstehen.

### FGZ-Gründeretappen: Bundesgericht bestätigt Schutz

Im März 2019 reichten die Stadt Zürich und die FGZ beim Bundesgericht eine Beschwerde gegen ein Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts ein. Dieses hatte einen Rekurs des Stadtzürcher Heimat- schutzes gegen den Entscheid des Stadtrates gestützt, auf die Unterschutzstellung der FGZ-Gründungsetappen 1 und 2 zu verzichten. Nun hat das Bundesgericht entschieden: Die Beschwerden werden abgewiesen. Das heisst, dass das Verfahren an die Stadt Zürich zurückgeht und diese einen Schutzmfang für die betroffenen Siedlungen festsetzen muss. In einer ersten Stellungnahme bedauert die

FGZ, dass damit weiterhin keine rechtliche Klarheit besteht. Sie will nun die Entscheidung der Stadt Zürich zum weiteren Vorgehen abwarten. Schon jetzt steht jedoch fest, dass eine Unterschutzstellung den Handlungsspielraum und die Entscheidungsmöglichkeiten über die weitere bauliche Entwicklung der Gründeretappen einschränkt. Bei einer denkmalgerechten Sanierung der Siedlung würden zudem verhältnismässig teure Mieten resultieren – was im Widerspruch zum statutarischen Zweck der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft FGZ steht.

## Neue Partnerschaft für Badener Grossprojekt



**Luftaufnahme von 1984: Das Bauareal befindet sich beim zwanzigstöckigen Hochhaus.**



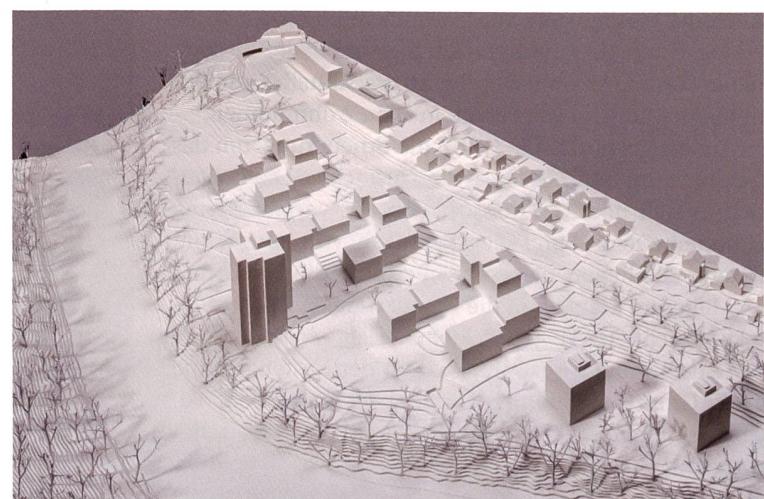
**Brisgi-Areal heute mit Blick auf das bestehende Hochhaus.**

Auf dem Brisgi-Areal in Baden (AG) soll eine Siedlung mit kostengünstigem und familienfreundlichem Wohnraum entstehen. Hinter dem Projekt steht die 2012 von der Stadt gegründete Wohnbaustiftung Baden. Auf dem Areal im Quartier Kappelerhof direkt an der Limmat befanden sich früher Baracken für die Industriearbeiter. In den 1960er-Jahren entstanden drei Hochhäuser, eines davon mit 20 Geschossen. 2016 führte die Stiftung einen Architekturwettbewerb durch, aus dem das Projekt des Zürcher Büros Müller Sigrist AG siegreich hervorging. Es wurde als Generalplaner mit der Planung und Realisierung der Wohnüberbauung Areal Brisgi beauftragt.

Die neue Überbauung zwischen dem bestehenden Brisgi-Hochhaus und der Brisgistrasse besteht aus drei Clustern mit jeweils drei Mehrfamilienhäusern. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt jeweils von einem gemeinsamen Hof über offene Laubengänge. Der Wohnungsspiegel ist breit gefächert und wird den Bedürfnissen verschiedener Alters- und Einkommensstufen gerecht. Jeder Haushalt soll im Brisgi seinen Wohnraum finden, egal ob Singles, Paare, Kleinfamilien, Familien oder Wohngemeinschaften. Ergänzt wird dies durch ein Raumangebot, welches das gemeinsame Leben bereichert (mehrere attraktive Gemeinschaftsräume, Kindertagesstätte, durchgehendes Wegnetz für Velo und zu Fuss usw.).

Nun wird dieses Projekt grösser als ursprünglich geplant. Die Anzahl Wohnungen erhöht sich von 170 auf 220. Das Investitionsvolumen steigt von 60 auf rund 94 Millionen Franken. Die Wohnbaustiftung hat sich deshalb entschlossen, den Bau partnerschaftlich mit der Wohngenossenschaft Graphis mit Sitz in Bern und der Logis Suisse AG mit Sitz in Baden zu realisieren. Diesen

Schritt begründet Adrian Rehmann, Geschäftsleiter der Wohnbaustiftung Baden, wie folgt: «Wir streben ein vielfältiges Quartierleben an. Dazu braucht es die unterschiedlichsten Wohnformen. Wir sind überzeugt, dass wir mit den beiden starken Partnern die verschiedenen Wünsche und Bedürfnisse künftiger Mieterinnen und Mieter besser abdecken können.» Die gemeinsame Architektursprache bleibe aber unangetastet, die Überbauung bilde eine Einheit. Die drei Partner seien jedoch bei der Gestaltung der Grundrisse, dem Ausbau sowie der Materialisierung der einzelnen Wohnungen frei. So entstehe eine Produktvielfalt. Der Baustart ist auf Sommer 2022 geplant, rund zweieinhalb Jahre später können die Wohnungen gestaffelt bezogen werden.



**Modell des Neubauprojekts von Müller Sigrist Architekten.**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof, Zürich

## Mehr Wohnraum und Komfort in 1970er-Jahr-Siedlung



Die Siedlung Weisshau nach der Sanierung: Mit der Aufstockung konnten 22 Wohnungen hinzugewonnen werden.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof (GBRZ) hat ihre Siedlung Weisshau im Quartier Seebach umfassend erneuert. Die 1979 erstellte Hauszeile mit vier Eingängen war sanierungsbedürftig. Zudem bestand Spielraum bei der Ausnützung. Die GBRZ entschied sich deshalb einerseits für eine Gesamtsanierung der Gebäudehülle mit einer zeitgemässen Wärmedämmung und neuen Fenstern sowie den Ersatz der Gebäudetechnik. Zudem stattete sie die Häuser neu mit Aufzügen aus. Dies stellte hohe statische Anforderungen: Für den Einbau der vier Lifte mussten die gesamten Treppenkerne einschliesslich den Wänden zu den Wohnungen und teilweise Geschossdecken abgebrochen und neu erstellt werden. Mit den neuen Treppenhäusern gewährleistete man zugleich die Erdbebenertüchtigung und stellte sicher, dass die Eigenschaft die aktuellen Normen erfüllt. Auch die Wohnungen wurden umfassend erneuert. Sie verfügen neu über moderne Küchen und Bäder, die kleineren Wohnungen mit Dusche, ab dreieinhalb Zimmern mit Badewanne, sowie Parkett in allen Wohnräumen.

Anderseits nutzte die GBRZ die Erneuerung, um das Gebäude um zwei Geschosse aufzustocken. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion aus vorfabrizierten Holzelementen. Damit stieg die Anzahl Wohnungen um 22 auf 64 Einheiten. Insgesamt investierte die GBRZ rund 15 Millionen Franken in die Erneuerung. Für die Architektur zeichnen ATP Architekten, Zürich, verantwortlich. Die Ausführung vergab man wegen der Kostengarantie an die Gross Generalunternehmung AG, Wallisellen. Wegen der Eingriffstiefe mussten die Arbeiten in unbewohntem Zustand ausgeführt werden. Die Genossenschaft sorgte für Ersatzangebote, auch ein Wiedereinzug war möglich. Die Mietzinse bleiben günstig: So kostet

eine sanierte Zweieinhalbzimmerwohnung im Durchschnitt einschliesslich Nebenkosten rund 1100 Franken, eine Dreieinhalbzimmerwohnung rund 1550 Franken. Auch optisch überzeugt das Ergebnis: Die typischen 1970er-Jahr-Brauntöne sind verschwunden und haben einem frischen, mediterran anmutenden Erscheinungsbild Platz gemacht, das die neuen Elemente mit einem eleganten Strichputz hervorhebt.



Die Hauszeile von 1979 im früheren Zustand.



Blick in eine erneuerte Wohnung.

Genossenschaft zum Korn, Zürich

## Beteiligung an Grossprojekt

In Jona (SG) erstellt die Noldin Immobilien AG eine Siedlung mit rund 250 Wohnungen. Das frühere Industriearal der Petroplast Vinora AG war vor einigen Jahren in eine Wohn- und Gewerbezone umgewandelt worden. Dabei hatte sich die Stadt Rapperswil-Jona ein Vorkaufsrecht für rund 2100 Quadratmeter Fläche gesichert. Dort soll ein gemeinnütziger Bauträger preisgünstige Wohnungen anbieten. Nach einem Ausschreibungsverfahren hat die Stadt den Zuschlag der Zürcher Genossenschaft zum Korn gegeben, die im Kanton St. Gallen bereits Liegenschaften besitzt. Für das Areal

besteht ein Sondernutzungsplan. Beim festgelegten Kaufpreis soll ein Einnahmeverzicht in Höhe des erzielten Mehrwerts gelten. Das Bauprojekt stammt vom Zürcher Büro EMI; der Umfang des Genossenschaftsanteils beträgt rund zwanzig Wohnungen.



Visualisierung des Projekts von EMI. Die Genossenschaft zum Korn wird einen Anteil von rund zwanzig Wohnungen erhalten.

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

## 500 000 Franken für gemeinnützige Projekte



An einer Online-Veranstaltung live aus der ABZ-Geschäftsstelle werden die Ergebnisse der Vergabekonferenz bekannt gegeben: (v.l.) Moderator Jesko Stubbe, ABZ-Projektleiter Marco Hort, ABZ-Präsidentin Nathanea Elte.

Jeder ABZ-Haushalt bezahlt monatlich einen Beitrag von fünf Franken an den Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaft. Was mit diesem Geld geschieht, können alle Bewohnerinnen und Bewohner mitbestimmen, und zwar an einer Vergabekonferenz, die im Oktober 2020 zum zweiten Mal stattgefunden hat – umständehalber online. Dafür hat die ABZ-Geschäftsstelle ihre bestehende App «WINK» um eine Abstimmungsplattform erweitert. Über 603 Personen haben mitgemacht und aus den

32 eingereichten Gesuchen ihre favorisierten Projekte ausgewählt. Die Bewohnenden konnten die Anträge online sortieren, filtern, eine Liste mit ihren Favoriten anlegen und maximal 15 Stimmen verteilen. Dazu hatten sie drei Wochen Zeit.

Die 15 gemeinnützigen Projekte, die der Solidaritätsfonds nun unterstützt, setzen sich für unterschiedliche Anliegen auf der ganzen Welt ein: etwa für benachteiligte Menschen, für neue Formen des Zusammenlebens oder für mehr Nachhaltigkeit. Unterstützt werden zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften in Kolumbien, die das friedliche Zusammenleben von ehemaligen Guerillakämpfern und der lokalen Bevölkerung fördern. Oder Menschen, die von den wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie in der Schweiz betroffen sind und darum ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Eines ist den Projekten gemein: Alle haben einen direkten Bezug zum Thema Wohnen.

Die Vergabe von 500 000 Franken geht einher mit einer grossen Verantwortung, denn das Geld der ABZ-Bewohnenden kann viel bewirken. ABZ-Präsidentin Nathanea Elte freut sich über die hohe Beteiligung und sagt: «So viele tolle und auch wichtige Projekte wurden eingereicht. Sie alle leisten einen bedeutsamen Beitrag für unsere Gesellschaft – auch und gerade in dieser anspruchsvollen Zeit.»

Markt

## Bewegungsfreiheit beim Spülen

Mit der «richtigen» Armatur geht das Rüsten und Spülen in der Küche viel einfacher von der Hand. Und «richtig» heisst: genug hoch und genug lang. KWC mit seiner grossen Erfahrung im Gastrobereich bringt mit Domo I 6.0 nun eine neue Armaturenlinie auf den Markt, die genau diese Vorteile vereint. Zudem kommt eine komplett neue Küchenbrause zum Einsatz. Drei verschiedene Strahlarten reagieren auf Knopfdruck: Normalstrahl zum Füllen von Pfannen, Soft Spray zum schonenden Waschen von Lebensmitteln und Power Spray zum Vorspülen und Entfernen von Schmutz.

[www.kwc.ch](http://www.kwc.ch)



Armatur Domo I 6.0 mit neuer Küchenbrause.

# RENESPA AG

Planungen und Bauerneuerungen

Oberfeldstrasse 13  
8570 Weinfelden  
Tel 071 626 40 20  
Fax 071 626 40 39

Grindelstrasse 6  
8304 Wallisellen  
Tel 044 839 14 00  
Fax 044 839 14 09

Vadianstrasse 59  
9000 St. Gallen  
Tel 071 220 87 20  
Fax 071 220 87 21

info@renespa.ch



Gesamtsanierung MFH Am Brunnenbächli in Zollikonberg

Liegenschaftsanalysen  
Generalplanungen  
Bauleitungen

Wir sind Ihr Partner als

Architekt  
Generalplaner  
Generalunternehmer  
Totalunternehmer

**www.renespa.ch**

Publireportage

## Wohnen im Alter – in der Schweiz oder in Spanien

Fokus der Bautätigkeit von René Baggenstos mit der Green-Home GmbH ist betreutes Wohnen – in der Schweiz und in Spanien. An beiden Orten ist die Bezahlung in WIR-Geld möglich.

Noch immer werden in der Schweiz Alters- und Pflegeheime neu gebaut. Nach der Babyboomer-Phase werden dort aber viele Zimmer leer stehen, mahnt Baggenstos!

### Variables Wohnen in der Schweiz

«Sinnvoller ist es, in Quartieren Wohnraum zu schaffen, der heute fürs Wohnen im Alter und später z.B. von jungen Familien genutzt wird. Die heute 60-Jährigen Babyboomer sind gesund, leben länger und wollen so lange wie möglich in den eigenen Wänden wohnen». So realisiert René Baggenstos in Büscherach eine Überbauung, in die auch Spitek einziehen wird. Bei seinen Projekten legt er Wert auf hohen Ausbaustandard und reelle Preise.

### Wohnen in Denia, Spanien

Spanien ist beliebt bei Auswanderern. Wer sich vor 20 Jahren dort niedergelassen hat, ist je nach

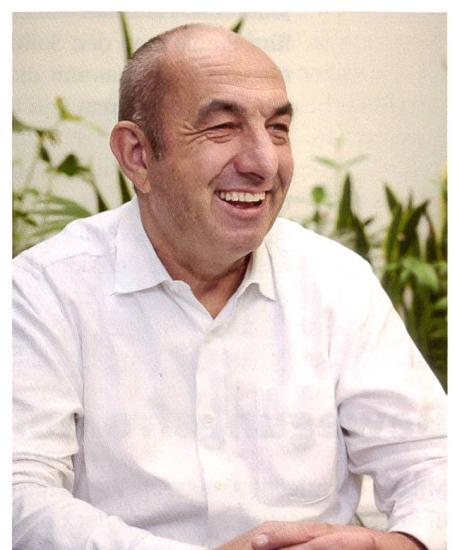
dem pflegebedürftig geworden. Als Alternative zur Rückkehr in die Schweiz hat René Baggenstos in Denia 20 Häuser mit Wohnungen gebaut. Perfekt für Auswanderer, die altershalber in betreutes Wohnen wechseln, aber auch für Neulinge aus der Schweiz, die eine bequeme Alterswohnung an der Wärme suchen.

### WIR Bank als Finanzierungspartnerin

Der gelernte Metzger hat sich Mitte 90er-Jahre in Zürich – nach Geschäften in den USA – im Kleiderhandel etabliert und die Einzelfirma Pizzablitz aufgebaut. Nach deren Verkauf konzentrierte sich Baggenstos aufs Immobiliengeschäft und setzt mit der Green-Home GmbH auf die WIR Bank als Partnerin. «Ich schätze den direkten Draht zur einer einzigen Beraterin, egal, wo in der Schweiz ich baue.»

### Die WIR Bank Genossenschaft

Aus der Schweiz. Für die Schweiz. Seit 1934. Jetzt von WIR profitieren: [wir.ch/paket](http://wir.ch/paket)  
[info@wir.ch](mailto:info@wir.ch) | 0800 947 947



**Selbständig wohnen ohne Verzicht auf Betreuung: René Baggenstos macht's möglich – in der Schweiz und im spanischen Denia.**



Gemeinschaft.  
Mehrwert. Bank.