

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 8: Renovation ; Energie

Artikel: Vom Eigenheimprojekt zur Genossenschaftssiedlung

Autor: Bürgisser, Thomas

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090322>

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: 23.12.2025

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



Bilder: Michele Limina

Die neun Satteldachhäuser mit den eingeschossigen Anbauten mit Flachdach übernehmen am Südhang des Hohbergs in Schaffhausen die Typologie der Umgebung. In der neuen Genossenschaftssiedlung sind 18 Wohnungen mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern entstanden.

Solidus wagt Schritt von Winterthur nach Schaffhausen

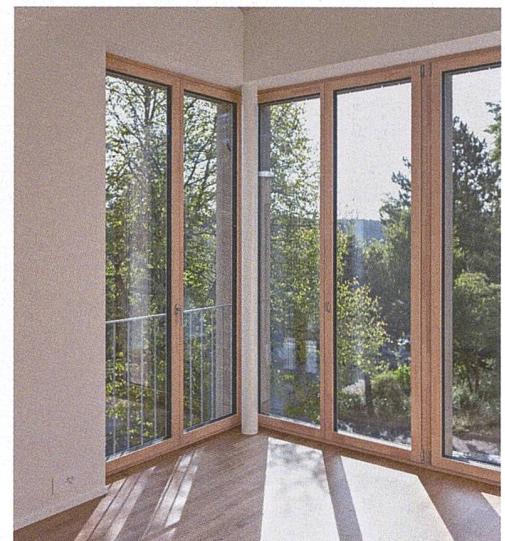
Vom Eigenheimprojekt zur Genossenschaftssiedlung

In Winterthur kam die Genossenschaft Solidus mit ihrer Wachstumsstrategie nur schleppend voran. Die Schaffhauser Neubausiedlung Hohberg, für die eine neue Investorin gesucht wurde, kam da gerade richtig. Trotz vergleichsweiser hoher Baukosten packte Solidus die Chance und baute ihre erste Plusenergiesiedlung.

Von Thomas Bürgisser

Fast betritt man eine eigene kleine Welt, wenn man die Treppenstufen von der Stettenerstrasse in Schaffhausen in die neue Wohngasse hinaufgeht: Neun Gebäude mit je zwei Wohnungen umsäumen hier eine langgezogene, rund sieben Meter breite Begegnungszone, auf der künftig Kinder zwischen Pflanzröhren spielen und Erwachsene sich auf einen Schwatz treffen sollen. Die vertikale Holzverschalung lässt die Häuser leicht erscheinen, obwohl die unteren Bereiche im Hinblick auf die Hanglage sowie den Schall- und Brand- schutz aus Beton bestehen. Mit ihrem Sattel-

dach und der überschaubaren Grösse fügen sich die Bauten harmonisch ins Einfamilienhausquartier am Hohberg ein. Dies war ein wesentlicher Punkt, der im Studienwettbewerb 2017 für das Siegerprojekt sprach. Entwickelt und eingereicht bei der Stadt Schaffhausen wurde dieses vom Schaffhauser Architekturbüro Neustadt Architekten zusammen mit der Leu Rüsi Bau AG als Investorin. Als letztere 2019 in Konkurs ging, stand das Projekt auf der Kippe. Eingesprungen ist die Winterthurer Genossenschaft Solidus. «Ich wohne in Schaffhausen und bin durch meinen ehemaligen Job



In den Wohnungen fallen die natürlich belassenen Materialien und Oberflächen wie Holz, Beton und fugenlose Bodenbeläge ins Auge. Hohe Räume und grosszügige Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und einen schönen Ausblick ins Quartier.

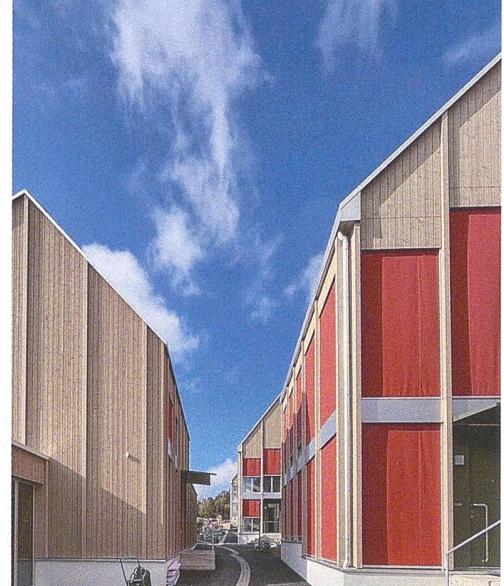
im kantonalen Hochbauamt gut vernetzt», erklärt Solidus-Geschäftsführer Fabrice Vuilleumier. «Und auch der Regionalverband Schaffhausen hat uns auf das Projekt aufmerksam gemacht.»

Diskussionen im Vorstand

Für Solidus ist es der erste Schritt nach Schaffhausen. Beheimatet ist die Genossenschaft in Elsau bei Winterthur, ein Grossteil ihrer 450 Wohnungen finden sich in der Stadt oder Region Winterthur. Entstanden ist Solidus 2013 aus der Fusion zweier Winterthurer Genossenschaften. Einer der Fusionsgründe war die Hoffnung, gemeinsam mehr Chancen auf Bauprojekte zu haben. Seither sind durch eine weitere Fusion, Ersatzneubauten und Zukäufe rund hundert Wohnungen dazugekommen. In der Region Winterthur an Neubauprojekte zu kommen, sei aufgrund der Preise für Solidus jedoch fast unmöglich, so Vuilleumier. Trotzdem hat man bei der Siedlung Hohberg gezögert. Denn das Projekt war ursprünglich für Wohneigentum konzipiert. Zwar hatte man für die neue Investorensuche das Raumprogramm bereits überarbeitet, wie Susanne Albrecht von Neustadt Architekten erzählt. «Anstatt des Einzelverkaufs orientierten wir uns neu am Miet-

bereich. In einigen Häusern verkleinerten wir das Wohnzimmer zugunsten eines zusätzlichen Zimmers, oder wir realisierten ein bisher nichtvorgesehenes Zimmer im Dachgeschoss.»

Die 60 bis 145 Quadratmeter grossen Wohnungen aber bleiben aussergewöhnlich: In den vier unteren Zweifamilienhäusern verteilen sich nun Wohnungen mit viereinhalb und fünfeinhalb Zimmern verschachtelt über zwei bis drei Etagen. In den oberen fünf Gebäuden finden sich drei Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen, die sich über drei Etagen erstrecken, während im Erdgeschoss schwellenlose Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen untergebracht sind. Auffallend sind die teilweise hohen Räume und grosszügigen Fensterflächen, die für viel natürliches Licht sorgen. Es habe intensive Diskussionen im Vorstand gegeben, nicht zuletzt aufgrund der projektierten Baukosten von 14 Millionen Franken, sagt Vuilleumier. Aber man habe sich die Chance, in Schaffhausen Fuss zu fassen, nicht entgehen lassen wollen. «Auch erhalten wir als Genossenschaft von der Stadt zumindest 25 Prozent Rabatt auf den Baurechtzins. Zudem passen die offene Gestaltung, die Quartier-im-Quartier-Situation und der hohe Nachhaltigkeitsgrad durchaus zu einer Genossenschaft.»



Die Häuser liegen an einer autofreien Quartierstrasse, über die alle Wohnungen erschlossen sind. Sie soll zu einer lebhaften Begegnungszone für die Bewohnenden werden.

net. Diesen Eigenverbrauchstrom erhalten die Mietenden zwanzig Prozent günstiger als Normalstrom. Auf einer App können sie immer sehen, ob aktuell Eigenstrom produziert wird, und ihr Nutzungsverhalten dementsprechend anpassen. In der Tiefgarage, in der jeder Haushalt einen Parkplatz mieten kann, wurde ausserdem eine Grundinstalation mit Lademanagement für E-Fahrzeuge vorinstalliert. Für das Warmwasser hingegen setzt man auf Solarthermie, so dass die Solarenergie möglichst direkt genutzt wird. Geheizt wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe.

Auf einen von zwei Liften verzichtet

Auf vier nach Norden ausgerichteten Dachflächen verzichtete man jedoch anders als ursprünglich vorgesehen auf solare Nutzung. Denn nach der Zusage versuchte Solidus nochmals, so viel Baukosten wie möglich zu sparen. Dies im engen Austausch mit der Stadt Schaffhausen, um den Wettbewerbsgewinn nicht zu gefährden. Einen weiteren Kompromiss fand man im Wechsel vom Gebäudehülle-fokussierten Minergie-P-Eco-Standard auf Minergie-A-Eco für Plusenergiehäuser. «Wir haben so viele Fensterflächen, dass wir für den vorgegebenen U-Wert die restliche Gebäudehülle unsinnig dick und teuer hätten isolieren müssen», erklärt Vuilleumier. Am Eco-Zusatz habe man jedoch festgehalten. Dieser stellt zusätzliche Anforderungen etwa im Bereich Innenraumklima, bei der Kreislaufwirtschaft oder der Langlebigkeit und Ökologie von Materialien, wie Susanne Albrecht von Neustadt Architekten ausführt. «Das war ein wesentlicher Aspekt der Wettbewerbseingabe.» Einsparmöglichkeiten fand man stattdessen, indem grössere Badewannenplatten und Parkettdielen gewählt wurden, um die Verlegungsarbeit zu reduzieren. Ausserhalb der Zimmer kommen nun statt Parkett Anhydrit-Boden zum Einsatz. Auch

Wo möglich Baukosten gespart

Für Solidus ist es die erste Wohnsiedlung mit einem so hohen Nachhaltigkeitsanspruch. Und auch für Schaffhausen handelt es sich um eine der ersten Plusenergiesiedlungen. Knapp über tausend Quadratmeter Photovoltaikmodule auf den Dächern dürften gesamthaft mehr Strom liefern, als die Siedlung benötigt. Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) soll die Bewohnenden motivieren, Eigenstrom zu nutzen. Dabei wird der Stromverbrauch pro Wohneinheit quasi direkt der aktuellen Stromproduktion gegenübergestellt und abgerech-

Baudaten

Bauträgerin

Genossenschaft Solidus Winterthur,
Elsau

Architektur

Neustadt Architekten, Schaffhausen

Landschaftsarchitektur

Grünwerk AG, 8400 Winterthur

Totalunternehmung

BW Generalbau AG, 8408 Winterthur

Unternehmen

Erne AG Holzbau (Aussentüren)
Herzog Küchen AG (Küchen)
Meier + Co. AG (Aufzüge)
Scherrer Haustechnik AG (Sanitäranlagen)
Schmid Hutter AG (Lüftungsanlagen)

Umfang

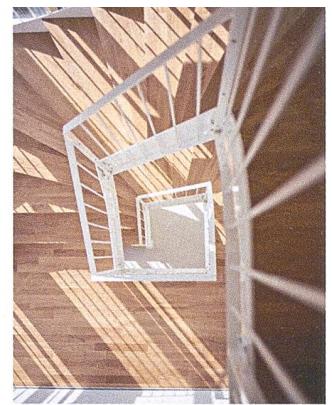
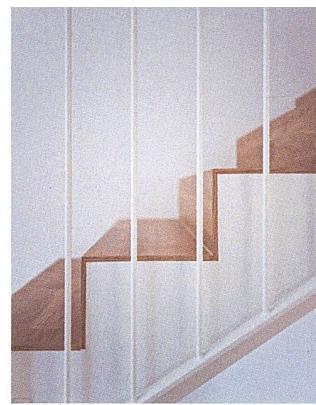
9 MFH, 18 Wohnungen (5 × 2½, 7 × 4½, 6 × 5½ Zimmer), 22 Autoparkplätze plus Fahrrad- und Motorradparkplätze

Baukosten (BKP 1-5)

14,7 Mio. CHF total
6765 CHF/m² HNF

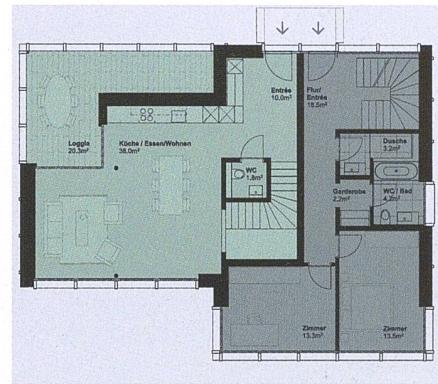
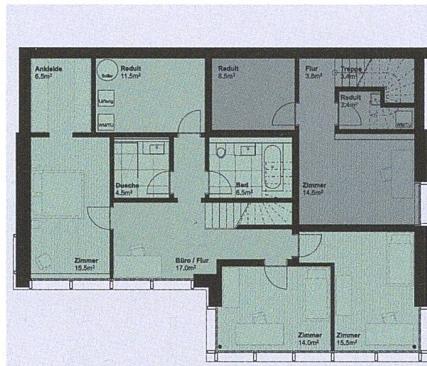
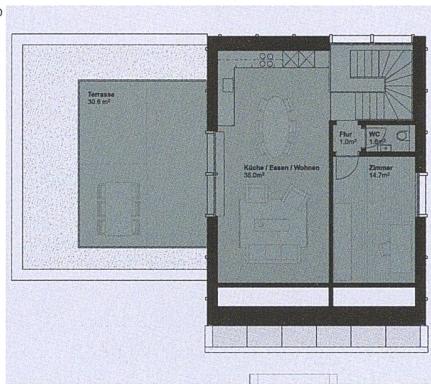
Mietzinsbeispiele

2 ½-Zimmer-Wohnung, 75 m²:
1565 CHF plus 85 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung, 129 m²:
2495 CHF plus 105 CHF NK
5 ½-Zimmer-Wohnung, 145 m²:
2875 CHF plus 125 CHF NK



Wohnungen mit Eigenheimcharakter: Der hohe Wohnstandard der neuen Überbauung am Hang zeigt sich auch an den zahlreichen sorgfältig gestalteten Treppen, die in den Maisonettewohnungen auf die höheren Etagen führen.

Pläne: zVg.



In den vier unteren Zweifamilienhäusern wurden auf zwei bis drei Etagen grosszügige Wohnungen mit viereinhalb (hellgrüne Einfärbung) und fünfeinhalb Zimmern (dunkelgrün) gebaut. Die obere Häuserzeile verfügt über schwellenlose Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen im EG.

verzichtete man auf einen von zwei Liften, um von der Tiefgarage auf die Quartierstrasse zu gelangen, und strich direkte Tiefgaragenzugänge, die in drei Wohnungen vorgesehen waren, zugunsten zusätzlicher Wohnfläche.

Mieterschaft ist international

Rund ein Jahr lang tüftelte die Genossenschaft an sinnvollen Einsparungen. Zeit dafür gewann man auch dank einer erfolglosen Einsprache aus der Nachbarschaft, wodurch sich der im Wettbewerb vorgeschriebene Baustart um ein Jahr auf Mai 2022 verschob. Dass der Gesamtbau am Schluss trotzdem sogar leicht teurer war als das Ursprungsvorhaben, begründet Vuilleumier mit den enorm gestiegenen Materialpreisen. «Etwas vom teuersten war außerdem die vorgegebene Energie- und Lüftungstechnik.» Die Finanzierung der 14,7 Millionen Franken Baukosten über Eigenmittel und einen Bankkredit sei aber kein Problem gewesen. Die zweijährige Bauzeit sei zudem reibungslos verlaufen. Auch dank der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmen, dem man zur Vereinfachung des Bauprozesses das fertig geplante Projekt zur Ausführung übergab.

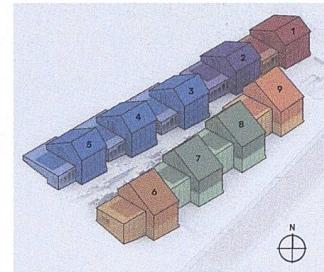
Derweil konzentrierte sich Vuilleumier auf die Vermietung. Anfang Oktober, einen Monat nach dem Bezug, waren noch drei der grössten Wohnungen frei. Der Solidus-Geschäftsführer aber spricht von einer guten Nachfrage und ist überzeugt, dass bald alle Wohnungen vermietet sind. «Wir lassen uns bewusst Zeit, streben möglichst eine Belegung von Anzahl Zimmer minus eins an und führen mit allen Interessierten persönliche Gespräche.» Es zeich-

ne sich eine sehr internationale Mieterschaft mit etwa 30 Kindern ab. Kein Hinderungsgrund sind gemäss Solidus die Mieten, die mit 2800 Franken brutto für eine Wohnung mit viereinhalb Zimmern und 141 Quadratmetern Fläche für Schaffhausen vergleichsweise hoch sind. Eher würden manche die geringen Distanzen zwischen den Häusern sowie die grossen Fensterflächen und die dadurch begrenzte Privatsphäre abschrecken. «Genau diese Nähe ist von uns aber gewollt, weshalb sie von neuen Bewohnenden auch mitgetragen werden soll.»

Autofreie Quartierstrasse

Spezielle Projekte, um das Zusammenleben zu fördern, sind nicht angedacht. Vielmehr setzt Solidus auf die autofreie Quartierstrasse, über die alle Wohnungen erschlossen sind und die mit Sitzgelegenheiten sowie Spielgeräten zur Spiel- und Verweilsterrasse ausgebaut wird. Auch erhofft sich Vuilleumier im Rahmen der Generalversammlung einen spannenden Austausch. «Zwar haben wir noch andere Wohnungen mit Eigenheimcharakter, mit der Siedlung Hohberg sprechen wir aber ein anderes Segment an.»

Bleibt die Frage, ob dies tatsächlich Aufgabe einer Wohnbaugenossenschaft ist. Vuilleumier: «Ich finde, dass man auch in diesem Segment Liegenschaften langfristig der Spekulation entziehen und Menschen ein Wohnen ermöglichen kann, auf das sie sonst kaum Chancen hätten. Außerdem haben wir viel über ökologische Bauweise gelernt. Hier sehe ich die Genossenschaften auch in der Pflicht, voranzugehen.» ■



**Nebbau
Pestalozzistrasse 95, Thun**

BWG
NÜNENEN

Bistro-Betreiber/-in für Quarterbistro Nünenen

Wir suchen Dich als Gastgeber/in ab November 2025 für unser neues Quarterbistro mit 40–50 Plätzen, einem kleinen Aussenbereich und einer voll ausgestatteten Küche.

Hast Du Lust und das Know-How in unserer Siedlung etwas Neues aufzubauen oder bringst Du Anregungen für eine neue Realisierungsidee mit, dann sende Deine Bewerbung inkl. einem Betriebskonzept an:

sekretariat.nuenenen@gmail.com

BWG Nünenen
Pestalozzistrasse 95 | 3600 Thun | www.nuenenen.ch

«Die jüngste Finanzierung haben wir einfach und pragmatisch abgeschlossen, dank des reibungslosen Zusammenspiels zwischen EGW und Hausbank.»

Stefan Lehmann, Geschäftsleiter der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster

Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch und kontaktieren Sie uns für eine Beratung:
kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

**Stadt
Luzern**

Auf dem städtischen Areal «Littau West» soll auf einer Fläche von 10'225 m² eine Bebauung mit flexiblen Grundrissen für bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Stadt schreibt freiwillig eine

Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger

aus. Ziel ist, dass das Areal gemeinnützigen Wohnraum ermöglicht und dabei gleichzeitig die Aspekte der städtebaulichen Entwicklung und nachhaltigem Bauen berücksichtigt sowie die Stärkung der Lebensqualität im Quartier fördert.

Gesucht werden Wohnbaugenossenschaften oder Bietergemeinschaften aus gemeinnützigen Bauträgerschaften. Die Ausschreibungsunterlagen sowie das Anmeldeformular sind via www.stadtlu.zern.ch/littau-west zu finden.

Stadt Luzern
Immobilien, Arealentwicklung
Hirschengraben 17, 6002 Luzern
arealentwicklung@stadtlu.zern.ch



 finanzierungsmarkt
wohnbaugenossenschaften
schweiz

**Noch nie hat
sich Arbeit abgeben
so gelohnt.**

Geben Sie die
Kreditausschreibung in
die Hände von Profis.

**Sparen Sie
bis zu 50%**
Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren

NEU
Vermittlung von Finanzierungslösungen
für gemeinnützige Wohnbauträger:
www.wbg-finanzierungsmarkt.ch

