

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 99 (2024)

**Heft:** 9: Neubau

**Artikel:** "Optimieren und weglassen"

**Autor:** Knüsel, Paul

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1090327>

#### **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>**



**Architektur und Ausstattung der SEW-Wohnüberbauung Hofwiesen sind ganz auf Funktionalität ausgerichtet. So dienen etwa die PV-Module vor den Wohnungen gleichzeitig als Sonnenschutz. Die Reaktionen auf diese Architektur fallen unterschiedlich aus.**

Wie erreicht die städtische Stiftung SEW ihr Ziel des günstigen und ökologischen Bauens?

## «Optimieren und weglassen»

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) aus Zürich präsentiert mit der Hofwiesen-Überbauung mit 111 Wohnungen ihr bisher grösstes Projekt. Die Verantwortlichen, Christine Steiner Bächi und Marianne Dutli Derron, erklären, worauf es beim preisgünstigen Bauen ankommt und was sie aus dem Planungs- und Vermietungsprozess lernen.

Interview: Paul Knüsel, Faktor Journalisten

**Wohnen:** Die Hofwiesen-Siedlung auf dem Guggach-Areal in Zürich fällt auf mit ihren verschlossen wirkenden Fassaden und den vorgehängten PV-Modulen. Sie war noch nicht bezogen, als kritische Kommentare laut wurden. Hat Sie dieses Echo überrascht?

**Marianne Dutli Derron:** Nein; es war uns bewusst, dass wir ein spezielles Projekt ausgewählt haben. Wir nehmen die Architektur selbst als funktional wahr, aber erkennen darin auch bereichernde Elemente. Wir finden es gut, dass darüber öffentlich diskutiert wird und der Ausdruck der beiden Wohnhäuser zum Nachdenken anregt.

**Können Sie uns erklären, weshalb eine derart funktionale Architektur für diesen Standort passt?**

**Dutli Derron:** Die Architektur unserer Überbauung hat viel mit Suffizienz zu tun; das Konzept des Reduzierens ist Teil des Stiftungszwecks und unseres Namens «Einfach Wohnen». Das realisierte Projekt kann alle Anforderungen erfüllen, die in Bezug auf den Städtebau und den Wohnraum wichtig sind. Unter den Wettbewerbsvorschlägen war es zu dem das einzige, das ein umsetzbares Lärmenschutzkonzept beinhaltet.

**Christine Steiner Bächi:** Trotz der hohen Lärmbelastung wollen wir diesen Standort städtebaulich nicht gegen aussen abschotten. Ein offenes, durchlässiges Siedlungsmuster ist zu bevorzugen, um diesen Standort mit Schule und Park zu beleben. Eine Blockrandüberbauung war im Wettbewerb mehrfach vorgeschlagen worden und wäre wahrscheinlich auf höhere Akzeptanz gestossen. Doch wir empfanden diesen Typus als unpassend für das Quartier.

**Dutli Derron:** Die Siedlung hat kein hinten und vorne, sondern sie gewährt Durchgang und wirkt integrativ auf die Umgebung. Der neue Wohnstandort soll ein Scharnier zwischen Stadt und Quartier bilden. Dazu passen die Diskussionen, die darüber stattfinden.

**Sie wollen für Menschen bauen, die nur geringe Chancen auf eine Wohnung in der Stadt Zürich haben. Wie viel Kostendruck steckt in dieser für Zürcher Verhältnisse ungewohnten Ausdrucksform?**

**Steiner Bächi:** Die verbindlichen Vorgaben, preisgünstigen und ökologischen Wohnraum anzubieten, prägen das Projekt auf jeden Fall. Die Siedlung mag als eine Art Wohnmaschine erscheinen; Elemente wie die Erschliessung oder die Solarmodule sind sichtbar. Die Siedlung versteckt sich nicht hinter den Fassaden, sondern kehrt ihre Eigenheiten heraus.

**Sie wollten die Vorgaben für die kantonale Wohnbauförderung deutlich unterbieten. Hat das geklappt?**

**Dutli Derron:** Die Vorgaben der Wohnbauförderung sind eine Auflage aus dem Baurechts-

vertrag mit der Stadt Zürich und eine zwingende Voraussetzung, um subventionierte Wohnungen anbieten zu können. Wir wollten die daraus abgeleitete Obergrenze für die Gesamtbaukosten anfänglich sogar um zwanzig Prozent unterschreiten. Das klappte wegen der Corona-Pandemie und der enormen Bauteuerung nicht ganz. Die Limiten werden jedoch wie geplant unterschritten.

**Wie hat die Stiftung es geschafft, den Budgetrahmen einzuhalten?**

**Dutli Derron:** Durch Optimieren und Weglassen. Die Massnahmen des Verzichts sind im Wesentlichen: ein geringer Flächenverbrauch, wenig Haustechnik, eine reduzierte Ausstattung von Küche und Bad, unveredelte Oberflächen sowie keine Tiefgarage – alles keine «Geheimrezepte» beim Bauen.

**Steiner Bächi:** Die Wohnbauten sind strukturell sehr einfach organisiert und besitzen eine kompakte, effiziente Form. Bei den Bädern wollten wir die Kosten mithilfe der Fertigbauweise senken. Die Module selbst waren günstiger; doch die Integration in den Bauablauf war etwas schwieriger. Was das effektiv gebracht hat, werden wir nach Projektabschluss analysieren.

**Freie und preisgünstige Wohnungen sind in der Stadt Zürich überaus selten und begehrte.**

**Wie gross war die Flut an Bewerbungen für die Erstvermietung?**

**Steiner Bächi:** Wir erhielten für die 111 Wohnungen über unsere digitale Plattform 6500 Bewerbungen, die sich auf rund 2000 Interessierte aufteilten. Alle Interessierten durften maximal drei Wohnungen angeben. Alle Wohnungen sind vermietet.

**Wer ist nun in die Stiftungwohnungen eingezogen?**

**Dutli Derron:** Die Auswahl der Zielgruppe ist im Stiftungszweck definiert: Wir bieten Wohnraum für Menschen an, deren Einkommen einem niedrigen bis mittleren Niveau entspricht. Ansonsten sind wir offen für die ganze Breite der Stadtbevölkerung. Wir haben jüngere und ältere Bewohnende; darunter Kleinfamilien, Paare oder Einzelpersonen.

**Steiner Bächi:** Einige Grosswohnungen sind an das Jugendwohnnetz und die Stiftung Domicil vermietet. Wir haben bei der Auswahl generell auf eine ausgewogene soziale Durchmischung ge-

**«Die Siedlung mag als eine Art Wohnmaschine erscheinen.»**

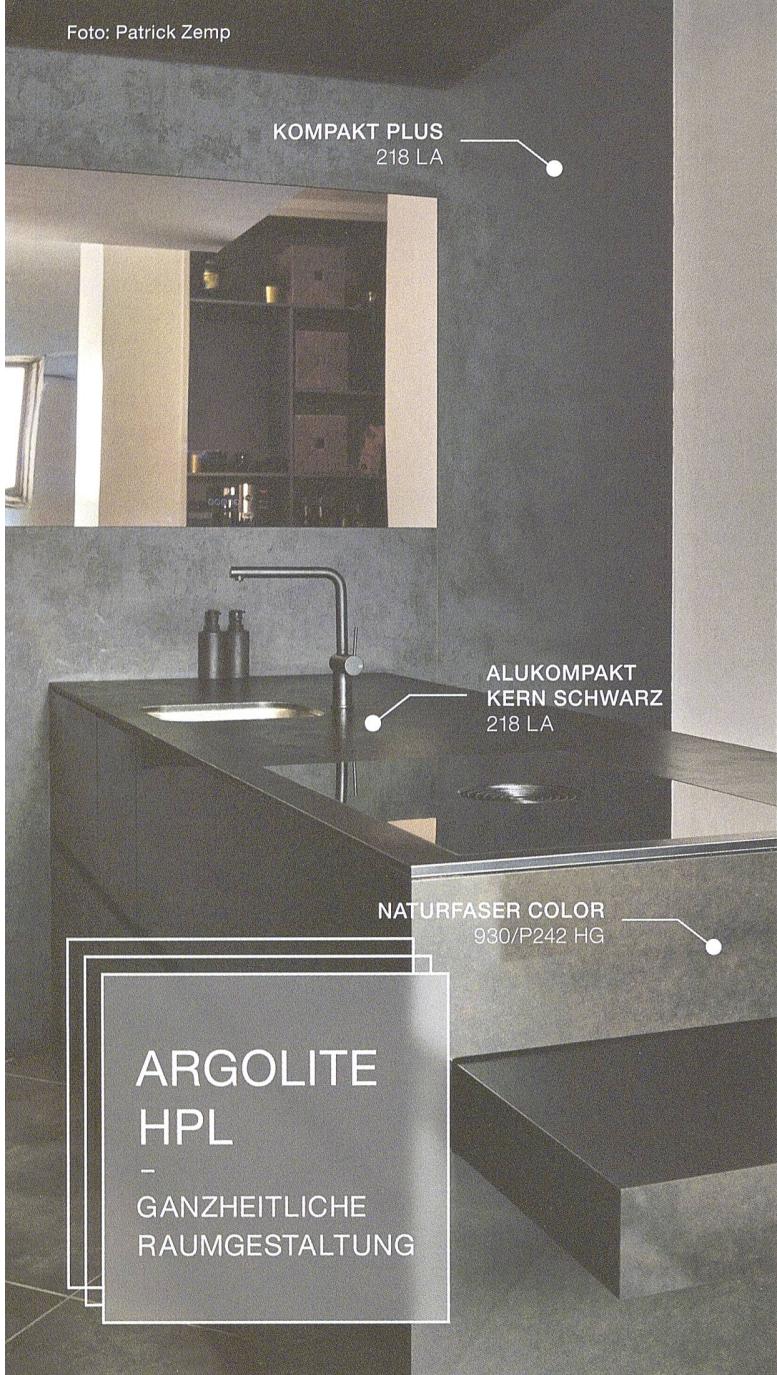
## Zu den Personen



Bilder: zvg.

**Christine Steiner Bächi** (links) ist Präsidentin der Stiftung Einfach Wohnen (SEW). Die Architektin ETH/SIA sitzt unter anderem im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNSB).

**Marianne Dutli Derron** amtet als Vizepräsidentin der Stiftung. Auch sie ist Architektin ETH/SIA. Unter anderem ist sie als Mitglied der Geschäftsleitung der gemeinnützigen Logis Suisse AG tätig.



Entdecken Sie Argolite HPL  
für ganzheitliche Küchenkonzepte.

Kombinieren Sie Dekor, Oberflächenstruktur und praktische Funktionen wie magnethaftende Flächen für Fronten, Küchenrückwand und Arbeitsfläche ganz individuell. Garantierte Qualität und alles aus einer Hand.

HERGESTELLT IN DER SCHWEIZ  
QUALITÄT UND ÄSTHETIK VEREINT  
ANTIBAKTERIELL SANITIZED® ZERTIFIZIERT

**Argolite**

Argolite AG | HPL-Werk | argolite.ch



schaut. Und uns für Personen entschieden, die Mühe haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Bemerkenswert war, dass sich einzelne Interessierte kurz vor Unterschrift des Mietvertrags zurückzogen.

*Dutli Derron:* Das hat mich auch erstaunt. Die Not scheint nicht immer so gross zu sein wie angenommen. Vielleicht hat es mit unserem nicht ganz alltäglichen Wohnprodukt zu tun; so interpretieren wir die Kommentare an den Begehungen. Die Siedlung entspricht im Städtebau und der Architektur keinem traditionellen Bild, und ebensowenig bei den Wohnungsgrundrisse.

Sehr auffällig sind die schrägen Solarmodule. Wie stark haben die ökologischen Ambitionen das Projekt geprägt?

*Steiner Bächi:* Die Ideen sind auch hier auf Funktionalität ausgerichtet: Was wir tun, muss mehrere Gründe haben. So kann man weglassen und verzichten. Die PV-Module bilden ein fixes Brise-Soleil-System. Einen zusätzlichen Sonnenschutz braucht es nicht. Die Bewohnerinnen und Bewohner können aber selbst Vorhänge installieren; die Schienen über den Fenstern dafür sind montiert.

*Dutli Derron:* Die Funktionalität bestimmt den Charakter. Der Gegensatz von harten zu wohnlichen Oberflächen entspricht nicht dem traditionellen Wohnungsbild. Doch wir erhalten ebenfalls schöne, positive Rückmeldungen, dass die ungewohnten Grundrisse und die Materialisierung neue Erlebnisse bringen.

Die Stiftung agiert mit einer Besonderheit auf dem Wohnungsmarkt. Die Zielbelegung der Siedlung Hofwiesen lautet: pro Zimmer eine Person. Das heisst: Die durchschnittliche Wohnfläche sinkt auf 26 Quadratmeter. Ist das die untere Grenze der Suffizienz?

*Steiner Bächi:* Ob man noch weiter runter gehen könnte, wäre mit einem Blick ins Ausland zu beurteilen. Wir sind in der Schweiz beim Flächenkonsum recht verwöhnt. Was wir allerdings erkannt haben: Eine Reduktion der Wohnfläche ist nicht beliebig machbar, sondern muss Rücksicht auf die Grundrisstypologie nehmen. Das Muster in Gründerzeitbauten ist für eine Eins-zu-Eins-Belegung eigentlich ideal. Jedes Zimmer ist abgrenzbar und lässt sich eindeutig einer Person zuweisen. In der Siedlung Hofwiesenstrasse sind die Wohnräume langgestreckt und dienen oft auch der internen Erschliessung. Die Voraussetzungen für eine dichte Belegung werden dadurch etwas eingeschränkt.

*Dutli Derron:* Wir werden daraus lernen und bei künftigen Bauprojekten auf klar abgrenzbare Zimmer achten. Damit können wir flexibler auf sich verändernde Lebenssituationen in der Bewohnerschaft reagieren. An der Hofwiesenstrasse orientieren wir uns aber nicht stur an der Zielbelegung. Wenn sich ein Paar trennt

oder ein Kind auszieht, werden wir Härtefälle mit internen Übergangsregelungen vermeiden. Es wird niemandem sofort gekündigt.

**Was können Sie anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften empfehlen – wie lässt sich besonders günstig bauen?**

*Steiner Bächi:* Für den Mietzins ist die Fläche pro Person eine zentrale Größe. Wir nutzen deshalb jeden Zentimeter aus und haben nur sehr wenige Extraräume, etwa für eine gemeinschaftliche Nutzung. Auf eine Tiefgarage haben wir verzichtet; es ist eine autofreie Siedlung. Wir haben nur ein Untergeschoss.

*Dutli Derron:* Von Wohnung zu Wohnung oder von Zimmer zu Zimmer haben wir entschieden, ob es zum Beispiel einen Wandschrank braucht. Wir haben jeden Franken bewusst ausgegeben und uns in allen Details gefragt, wo der effektive Mehrwert liegt. Im Gegenzug haben wir manchmal einen kleinen Luxus zugelassen, unter der Bedingung, dass sich daraus ein Mehrwert für das Ganze ergibt. So entstanden etwa die gemauerten Sitzgelegenheiten in den Laubengängen.

*Steiner Bächi:* Ein Luxus ist auch der Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss. Während der Planung haben wir dafür mehr Fläche eingeraumt, im Wissen darum, dass sich dies auf die Mietpreise auswirken wird. Ansonsten haben wir möglichst überall vereinfacht und die Konstruktionsmaterialien nicht mit Zusatzschichten versehen. Wände sind aus unverkleidetem Holz. Das ist nicht nur ökologisch besser, sondern fördert auch die Wohnqualität. Wir haben allerdings gelernt, dass man mit dem Verzicht an Grenzen stösst, weil einzelne Anschlussdetails nicht mehr normenkonform ausgeführt werden können.

*Dutli Derron:* Bei der Materialwahl gilt es abzuwagen, wie sich günstige Produkte auf die Robustheit und die Nutzbarkeit auswirken. Einzelne Fenstersimse in den Wohnküchen sind zum Beispiel mit Keramikplatten überdeckt. Das wäre günstiger zu haben gewesen; doch nun kann man sich dort hinsetzen.

**Die Stiftung Einfach Wohnen ist an der Realisierung von weiteren Projekten. Was können Sie aus der Siedlung Hofwiesenstrasse übernehmen?**

*Steiner Bächi:* Wir planen aktuell zwei weitere Siedlungen, eine in Schwamendingen und eine in Unterstrass. So effizient und preisgünstig wie

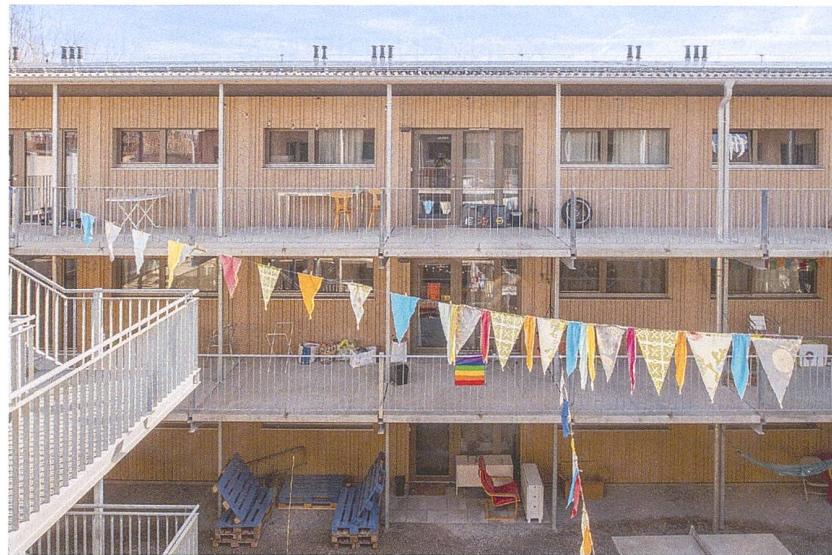


Bild: zVg.

**Ihr erstes Projekt Fogo realisierte die SEW 2018: Zusammen mit Jugendwohnnetz (Juwo) und Asylorganisation Zürich (AOZ) baute sie als Zwischenutzung eines städtischen Areals eine temporäre Wohnsiedlung für junge in Ausbildung und geflüchtete Menschen, daneben gibt es Gewerbe- und Kulturnutzungen. Das Rezept für einfaches Bauen damals: vorfabrizierte Holzmodule.**

die Hofwiesenstrasse werden diese aber nicht. Die Rahmenbedingungen sind jeweils anders, etwa weil wir an einem Ort einen alten Baumbestand erhalten oder anderswo das Grundstück zum Teil selbst erwerben mussten.

**Neben den Wohnbaugenossenschaften suchen vier Stiftungen der Stadt nach Standorten für bezahlbaren Wohnraum. Führt das nicht zur Konkurrenzsituation oder in einer Ausschreibungsrunde dazu, dass die Preise in die Höhe getrieben werden?**

*Steiner Bächi:* Wir wollen uns nicht gegenseitig ausstechen. Bei ausgeschriebenen Liegenschaften suchen wir den frühzeitigen Kontakt. An einzelnen Standorten diskutieren wir sogar darüber, Projekte im Sinne des jeweiligen Stiftungszwecks gemeinsam zu realisieren. Unsere Stiftung gibt es zehn Jahre. Der anfängliche Gegenwind hat gedreht. Wir tauschen uns inzwischen mit den anderen städtischen Stiftungen aus. ■

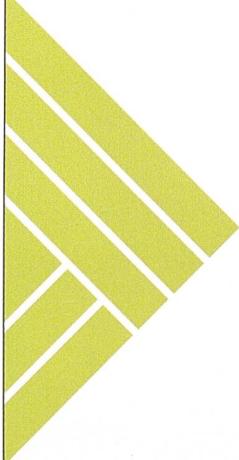
*«Für die Miete ist die Fläche zentral. Wir nutzten jeden Zentimeter aus.»*

Anzeige

**G Ü N T E N S P E R G E R**

Wir bauen für Genossenschaften





## KONZENTRIEREN SIE SICH ALS **VORSTAND AUF DIE STRATEGISCHE FÜHRUNG** (Investitionen, Sanierungen, Entwicklung etc.).

Wir erledigen bereits für verschiedene Genossenschaften die administrativen Arbeiten (Mietvertragswesen, Buchhaltung, Rundschreiben, etc.) und bieten unsere Dienstleistung auch Ihrer Genossenschaft an.

Herr Krebs, Inhaber der Pfannenstiel Immobilien AG, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG  
I VERKAUF | VERWALTUNG | BERATUNG |

Rietstrasse 37 | 8702 Zollikon  
Tel. 043 501 01 18 | krebs@piag.info | www.piag.info

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

**Kontaktieren Sie uns unverbindlich:**

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00

arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



**LAUFEN**



LAUFEN.CH  
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

COLLECTION MEDA