



WOHNEN

10 SanStrat - gesamt-
heitlich sanieren

15 Mehr Wohnwert
nach Sanierung

34 Pionierprojekt
Les Vergers



THEMA
RENOVATION

WOHNEN extra
mitbestimmen

Liebe Leserin, lieber Leser

«Ersatzneubau – gibt es Alternativen?» Dieses brandaktuelle Thema diskutierte eine Expertenrunde anlässlich der Swissbau-Eröffnung. Dass die Vertreter der Bauverbände und Generalunternehmer diese Frage von ganzem Herzen mit «nein» beantworteten, mag kaum verwundern. Verblüfft hat mich jedoch der Konsens unter den übrigen Podiumsteilnehmern. Ob Amtsdirektor, Stadtplaner, Ökonom, Genossenschaftspräsident: Alle plädierten gegen eine Pflasterlipolitik mit Sanierungen und für eine mehr oder minder radikale Erneuerung des schweizerischen Wohnungsbestandes. Sogar der Denkmalpfleger zeigte viel Verständnis.

Nur Tage später lag eine neue Publikation auf meinem Schreibtisch. Ihr Titel: «SanStrat – Argumentarium Sanierung». Eine Forschergruppe der Hochschule Luzern formuliert darin Sanierungsstrategien für Wohnsiedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre – also genau jener Epoche, der die Podiumsrunde möglichst bald mit der Abrissbirne zu Leibe rücken will. Was nun? Ich fuhr in die Inner-schweiz, um Doris Ehrbar, eine der Projektverantwortlichen, zu treffen. Ich wollte wissen, wie wertvoll denn der Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit tatsächlich ist. Eine allgemeingültige Antwort habe ich nicht erhalten, zu unterschiedlich sind die Abertausende von Wohnbauten aus jener Zeit. Der Tenor der propagierten Sanierungsstrategie hat mir trotzdem eingeleuchtet. Nämlich dass es sich lohnt, eine Überbauung genau unter die Lupe zu nehmen, bevor man tiefgreifende Entscheidung fällt (Seite 10).

Die drei Renovationsprojekte, die wir in diesem Heft vorstellen, zeigen noch eines: Bei den Baugenossenschaften sprechen auch ganz handfeste wirtschaftliche Gründe für die Option «Sanierung». Dazu zählt insbesondere, dass man auch weiterhin günstige Wohnungen im Portefeuille haben will. Denn dies ist schliesslich die Kernaufgabe der Baugenossenschaften.

Richard Liechti, Chefredaktor
wohnen@wbg-schweiz.ch



Das frisch sanierte Hochhaus der Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) in Schwamendingen wartet mit einer spektakulären neuen Fassade auf.

Bild: Martin Bichsel

5 AKTUELL

9 MEINUNG – Jacqueline Badran über die Wohnungssubventionierung.

RENOVATION

- 10  **«ICH BIN DER MEINUNG, DASS VIEL VERLORENGEHT»**
Doris Ehrbar zur Publikation «SanStrat – Argumentarium Sanierung».
- 15  **KEINE MASSENWARE**
Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) erneuert Hochhaus in Zürich Hirzenbach.
- 20  **BALKONZIMMER MIT AUSBLICK**
Wohnbaugenossenschaft Lanzgut in Thun erneuert Hochhaus.
- 24  **FITTE SIEBZIGERIN**
Aussensanierung und Dachausbau bei der Siedlung Heiligfeld der BGSJ.
-

KÜCHE

- 29  **DER SONNTAGSBRATEN WIRD NACHHALTIG**
Swissbau-Rückschau: viel Neues für die Küche.
-

- 34  **MEHRWERT DANK GENOSSENSCHAFTEN**
In Meyrin (GE) entsteht das erste Minergie-A-Quartier der Schweiz.
-

41 VERBAND

45 RECHT

46 AGENDA/VORSCHAU/IMPRESSUM

47 ANNO

Erste Baugenossenschaft in Liechtenstein gegründet

WBG LIECHTENSTEIN Jetzt setzt auch Liechtenstein auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. Kürzlich hat der Vaduzer Gemeinderat die Statuten und das Vermietungsreglement der neu gegründeten Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein genehmigt. Gleichzeitig haben die Behörden beschlossen, an die Genossenschaft ein Grundstück am Birkenweg in Vaduz zu veräussern, auf dem zwei Neubauten mit insgesamt zwanzig Wohnungen entstehen sollen.

Damit will die Gemeinde etwas gegen die Abwanderung insbesondere von jungen Familien unternehmen, die in Liechtenstein keine erschwinglichen Wohnungen finden. Es herrsche kein Mangel an Wohnungen, schreiben die Genossenschaftsverantwortlichen, doch sei der Wohnungsmarkt einseitig ausgerichtet. Bezahlbare Wohnungen für eine breite Mittelschicht würden künftig in ganz Liechtenstein fehlen. Deshalb bestehe Handlungsbedarf.

Ja zu Ersatzprojekten

ABZ An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 3. März haben die Mitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) das Ersatzneubauprojekt für die Siedlungen Entlisberg II und III sowie den Planungs- und Baukredit über 72 Millionen Franken einstimmig genehmigt. Knapp 500 Stimmberechtigte waren im Zürcher Volkshaus anwesend. Vorstand und Projektverantwortliche zeigten sich über dieses ausgezeichnete Resultat und die breite Zustimmung der Mitglieder hoch erfreut. *Wohnen* hat das Neubauprojekt von Meier Hug Architek-

Neuer Geschäftsführer

KRAFTWERK1 Andreas Engweiler heisst der neue Geschäftsführer der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Der 46-jährige Immobilienökonom kommt vom Handwerk und hat sich zum Master in Real Estate Management weitergebildet. Das Genossenschaftswesen kennt er aus erster Hand, lebte er doch in einer Wogeno-Wohnung und seit 15 Jahren mit seiner Familie in einer selbstverwalteten Wohngemeinschaft.

Vorbild für die junge Genossenschaft, die in allen Gemeinden Liechtensteins Wohnraum anbieten möchte, ist das schweizerische Modell der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Der Regionalverband Ostschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz stand den Gründern denn auch beratend zur Seite. Die familienfreundliche Wohnüberbauung soll 2015 fertiggestellt werden. Einzelheiten finden sich unter www.wohnbau.li.



Das erste Projekt der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein am Birkenweg in Vaduz.

ten in Heft 1-2/2014 ausführlich vorgestellt. Es sieht 211 Wohnungen vor, die Platz für über 600 Menschen bieten werden – 250 mehr als heute.

BG SCHÖNAU Die Mitglieder der Baugenossenschaft Schönau in Zürich haben an einer ausserordentlichen Generalversammlung einen Baukredit über 38 Millionen Franken für den Ersatzneubau in Zürich Seebach bewilligt. In einer ersten Etappe werden 78 Wohnungen erstellt; Baubeginn ist 2015 (vgl. auch *Wohnen* 7-8/2012).

Gemeinschaftliches Wohnen bildet für ihn die Mitte einer erfüllten Lebensweise.

Andreas Engweiler, der das neue Amt bereits am 1. Januar angetreten hat, folgt auf Hans Rupp, der zur ABZ gewechselt hat, und Christian Portmann, der interimistisch eingesprungen war.



Andreas Engweiler

1000 gemeinnützige Neubauwohnungen geplant

LEUTSCHENBACH Im Zürcher Stadtteil Leutschenbach entstehen in den nächsten Jahren an zwei Standorten rund tausend neue Wohnungen – ein Grossteil davon im gemeinnützigen Wohnungsbau – sowie Gewerberäume, ein Schulhaus und ein Quartierpark. Weit fortgeschritten ist das Projekt Wohnsiedlung Leutschenbach Mitte, für das kürzlich ein offener Architekturwettbewerb ausgeschrieben worden ist. Auf dem rund 21 000 Quadratmeter grossen städtischen Areal werden fast 400 Wohnungen erstellt. Anstoss zur Errichtung einer grossen kommunalen Wohnsiedlung gab eine vom Gemeinderat unterstützte Einzelinitiative aus dem Jahr 2009. Dies ist denn auch ein Grund, dass die Stadt hier selber baut und das Land nicht an Wohnbaugenossenschaften abgibt. Zudem sind die Baugenossenschaften mit dem Hunziker-Areal, wo die Baugenossenschaft «mehr als wohnen» 400 Wohnungen erstellt, ganz in der Nähe zum Zuge gekommen. Die städtische Siedlung Leutschenbach Mitte soll 2020 fertig werden.

Für das zweite Areal ist erst die Testplanung angelaufen. Es handelt sich dabei um eine 65 000 Quadratmeter grosse Fläche an der Thurgauerstrasse West, die sich nahezu vollständig im städtischen Besitz befindet. Bei dem heute mit Schrebergärten belegten Gebiet handelt es sich um eine der grössten unverbauten Landreserven der Stadt. Hier sollen 400 bis 800 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Darüber hinaus sollen ein breites und vielfältiges Angebot an Wohn-, Gewerbe- und gemeinschaftlichen Flächen sowie eine Schulanlage entwickelt werden. Die gesamte Arealbebauung erfolgt gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Wer die gemeinnützigen Wohnungen erstellt, ist gemäss Auskunft der Liegenschaftsverwaltung noch offen. Welche Flächen für eine Abgabe im Baurecht in Betracht kommen, werde nach Vorliegen der inzwischen veranlassten Machbarkeitsstudie entschieden. Mit der Fertigstellung der ersten Überbauungen auf dem Areal ist nicht vor 2022 zu rechnen.