

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 84 (2009)  
**Heft:** 11  
  
**Rubrik:** Aktuell

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

BG «MEHR ALS WOHNEN», ZÜRICH

# Vier Projekte wachsen zusammen

470 Wohnungen erstellt die Baugenossenschaft «mehr als wohnen», ein Zusammenschluss von fünfzig gemeinnützigen Bauträgern, auf dem Hunziker-Areal in Zürich Leutschenbach. Das Projekt soll in jeglicher Hinsicht – sozial, ökologisch, ökonomisch – neue Grenzen ausloten. Ungewöhnlich ist auch der hierfür durchgeführte Architekturwettbewerb: Vier Siegerteams erhielten im Frühling den Auftrag, ihre Vorschläge zu einem gemeinsamen Ganzen zu formen (vgl. *wohnen* 6/2009, Seite 6). Diese Überarbeitung ist nun abgeschlossen. An einer Presseveranstaltung bekräftigte Genossenschaftspräsident Peter Schmid den Anspruch der Bauträger, in Leutschenbach zu neuen Ufern aufzubrechen und «Antworten auf die Fragen der Zukunft» zu geben. Stadträtin Kathrin Martelli betonte den Willen der Stadt, im rasch wachsenden Quartier eine attraktive Infrastruktur zu schaffen.

Der im Projekt siegreiche städtebauliche Vorschlag von futurafrosch/Duplex-Architekten setzt grosse Einzelvolumen ein, die einen städtischen Platz bilden und das Quartier über Strassen- und Gassenräume mit den umliegenden Gebieten verweben. Die vier Teams gestalteten je drei bis vier Häuser, die äusserlich unterschiedlich daherkommen werden, sich aber zu einem Ganzen fügen sollen. Die erarbeiteten Woh-



**Städtische Dichte, aber auch ein grosser zentraler Platz: Projekt der Baugenossenschaft «mehr als wohnen».**

nungsgrundrisse entsprechen der erwünschten Vielfalt an Wohnformen. Sie reichen vom zumietbaren Zimmer über gemeinschaftliche Wohnformen bis hin zu spezifischen Angeboten für Pflegebedürf-

tige. Noch sind längst nicht alle Details bestimmt: So gibt ein «Markt der Ideen», der dieser Tage stattfand, weitere Impulse. Im Winter 2009/2010 wird nun das Vorprojekt erarbeitet.



Fotos: Ursula Meisser



**Die vier siegreichen Planerteams überarbeiten gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» die Wettbewerbsresultate.**

## Spektakuläre Nachbarschaft

Die Kinderschar, die dereinst die Neubausiedlung der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» bevölkern wird, muss nicht über lange Schulwege klagen – und noch weniger über finstere, veraltete Klassenzimmer. Auf dem Nachbargrundstück ist nämlich kürzlich die neue Schulanlage Leutschenbach eingeweiht worden. Mit dem markanten

Glasbau des Architekten Christian Kerez demonstriert die Stadt, dass ihr die Entwicklung in den Aussenquartieren am Herzen liegt. Spektakulär ist nicht nur die bauliche Form, sondern auch der Weitblick, der sich den Schülerinnen und Schülern eröffnet. So ist die Turnhalle – wohl ein absolutes Novum – auf luftiger Höhe im fünften und obersten Stock untergebracht.



Foto: Hannes Henz



**Gemeinschaftseigentum ist nachhaltig: Für ihre Forschungsarbeit erhielt Elinor Ostrom den Wirtschafts-nobelpreis.**

**NOBELPREIS**

**Genossenschaftsforscherin ausgezeichnet**

Als erste Frau überhaupt erhielt kürzlich die US-Amerikanerin Elinor Ostrom zusammen mit Oliver Williamson den Wirtschaftsnobelpreis zugesprochen. Elinor Ostrom ist Professorin für Politikwissenschaften und hat sich mit der Problematik von sogenannten Allmendegütern beschäf-

tigt. Dabei handelt es sich um eine gemeinschaftliche Bewirtschaftungsform, bei deren Nutzung Rivalität zwischen den Nutzern besteht. Die traditionelle Marktideologie geht davon aus, dass Allmenden immer Gefahr laufen, übernutzt und damit zerstört zu werden. Ein Beispiel dafür bildet die Überfischung der Weltmeere. In Wohnbaugenossenschaften kann dasselbe passieren, wenn die Mitglieder nur hohen Komfort und tiefe Mieten einfordern, so dass die Zukunft der Genossenschaft gefährdet wird. Elinor

Ostrom ist der Frage nachgegangen, warum trotzdem Formen des Gemeinschaftseigentums entstehen und oft auch sehr nachhaltig bewirtschaftet werden. Diese Frage bewegt nicht nur Linke, sondern auch Liberale, weil das Gemeinschaftseigentum eine Alternative zur staatswirtschaftlichen Bereitstellung dieser Güter darstellt. Elinor Ostrom betonte immer wieder, wie wichtig das soziale Kapital und die Zusammenarbeit in Genossenschaften sind. Deren Vorteile liegen in der lokalen Verankerung und der Anlehnung an bestehende Institutionen. Um nachhaltig wirtschaften zu können, müssen die Genossenschaften gemäss Ostrom klare Regeln befolgen. Die formellen und informellen Verträge, welche die Gemeinschaftseigentümer aneinander binden, sollten festlegen, wie das soziale Kapital genutzt werden darf und wie diese Regeln durchgesetzt werden. (ho)

Foto: J. Lokrenz/Aszere

**FGZ**

**Grünes Licht für den Bau von 155 Wohnungen**

An einer ausserordentlichen Generalversammlung haben die Mitglieder der Familienheim-Genossenschaft Zürich mit grossem Mehr einen Kredit von 85 Millionen Franken für den Ersatzneubau «Grünmatt» genehmigt. Dabei ging es um die Realisierung des Projekts von Graber Pulver Architekten. 2007 hatten die Mitglieder den Projektierungskredit gutgeheissen (vgl. wohnen 9/2007). Die Neubauten ersetzen 64 eingeschossige Reiheneinfamilienhäuser aus dem Jahr 1929. Eine Neuinterpretation der Gartenstadt lautete dabei das Ziel. Die vier geschwungenen Zeilen mit 13 Gebäuden folgen dem Hang und weiten sich an zwei Stellen zu Plätzen aus. 99 der 155 Neubauwohnungen werden einen Garten haben. Weiter sind Individual- und Gästezimmer, Ateliers, eine Pflegewohngruppe, ein Kindergarten, ein Kinderhort sowie ein Gemeinschaftsraum geplant. Eine Viereinhalbzimmerwohnung mit grosser Loggia wird netto etwa auf 2135 Franken monatlich zu stehen kommen.



**Neuinterpretation der Gartenstadt: Projekt Grünmatt der FGZ, entworfen von Graber Pulver Architekten.**

**STUDIE VON STATISTIK STADT ZÜRICH**

**Genossenschaftswohnungen 26 Prozent günstiger**

Die Lebensqualität in der Stadt Zürich ist aussergewöhnlich hoch. Dementsprechend begehrt und teuer sind die Wohnungen. Doch welche Eigenschaften einer Wohnung sind für den Mietpreis entscheidend? Dies hat Statistik Stadt Zürich anhand des hedonischen Modells analysiert. Dabei handelt es sich um eine Methode, um die vorhandenen Daten aus dem Wohnungsmarkt zu analysieren und differenzierte Aussagen zum Einfluss der Wohnungs- und Lageeigenschaften auf den Mietpreis machen. Die umfassende Datenbasis, die dafür notwendig ist, wird durch die Mietpreis-Strukturhebung 2006 der Stadt Zürich abgedeckt.

Entscheidende Faktoren für den Mietpreis sind demnach die Wohnfläche und die Anzahl Zimmer einer Wohnung. Ein zusätzliches Zimmer schlägt mit einer Mietzinserhöhung von fünf Prozent zu Buche. Nicht restlos geklärt war bisher die Frage, ob Genossenschaftswohnungen tatsächlich günstiger sind als vergleichbare Wohnungen des privaten Marktes. Eine weitverbreitete These lautete nämlich, dass die günstigeren Mietpreise hauptsächlich auf andere Faktoren wie kleinere Wohnfläche, einfachere Ausstattung oder periphere Wohnlage zurückzuführen sind. Das hedonische Mietpreismodell zeigt nun erstmals auf, dass vergleichbare Wohnungen des gemeinnützigen Marktes durchschnittlich tatsächlich 26 Prozent günstiger sind als Wohnungen, die zu Marktpreisen angeboten werden. Weiter haben Ausbaustandard und wirtschaftliches Alter einen entschei-

denden Einfluss auf den Mietpreis. Wohnungen mit durchschnittlichem Ausbaustandard sind gemäss hedonischem Modell rund acht Prozent und Wohnungen mit hohem Ausbaustandard gar 26 Prozent teurer als Wohnungen mit tiefem Ausbaustandard. Häufig ist der Ausbaustandard mit dem wirtschaftlichen Alter der Wohnung gekoppelt. Dementsprechend beträgt die Preisdifferenz zwischen neuwertigen Wohnungen mit hohem Ausbaustandard und über 40-jährigen, einfach ausgestatteten Wohnungen beinahe 40 Prozent.

Die Publikation «Was Wohnqualität in Zürich kostet» (Analyse 2/2009) ist gratis im Internet verfügbar ([www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)).

**GEWOBAG**

**60 Wohnungen auf Parkfläche**

Die Gewobag schafft in ihrer Siedlung Frankental in Zürich sechzig Neubauwohnungen, ohne einen zusätzlichen Quadratmeter zu verbauen. Sie kommen nämlich auf Flächen zu stehen, die heute für Garagen genutzt werden. Insgesamt werden dadurch 14 500 Quadratmeter zur Bebauung frei. Als Ersatz wird die Genossenschaft eine Tiefgarage erstellen. Derzeit läuft ein Wettbewerb mit sechs eingeladenen Architekturbüros.

Foto: Nikolas Lüth/Poco Architekten

Visualisierung: Archiron, Zürich

**ZUSCHRIFT**

**Alter:  
Dienstleistungen wichtig**

Wir stimmen der Autorin Letty Reimerink vorbehaltlos zu: «Alter allein ist kein verbindender Faktor» (*wohnen* 7–8/2009). Aus dem Seniorenmarketing ist hinlänglich bekannt, dass keine Generation heterogener ist als die «Generation 50plus». Verbindend hingegen ist das Bedürfnis, möglichst lange selbstständig bleiben zu können. Das selbständige Wohnen zuhause ist für viele Menschen das zentrale Anliegen, wobei die Bedeutung von Dienstleistungen für ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zunimmt. Die *terz*Stiftung und die Universität St. Gallen führten gemeinsam

eine Studie durch, um die Ansprüche zu ermitteln, die ältere Menschen an Dienstleistungen haben. Die Ergebnisse unterstreichen, wie wichtig ein auf die individuellen Anforderungen abgestimmtes Angebot an verschiedenen Services ist, damit ältere Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. Die insgesamt 126 Studienteilnehmer zeigen ein in der Summe beachtliches Interesse an verschiedenen Dienstleistungen, insbesondere an haushaltsunterstützenden Diensten wie Wohnungsreinigung (40%), Hauswartin (18%), Bügel- oder Einkaufservice (je 16%). Weiterhin wichtig für ältere Menschen sind Mobilitätsdienste/öffentlicher Verkehr (30%), Fahrdienst (10%) sowie ein Hausnotrufdienst (14%).

Diese Untersuchung unterstreicht auch, wie wichtig es für Menschen nach der Pen-

sionierung ist, dass Dienstleistungen verschiedener Anbieter über eine Koordinationsstelle zentral abgerufen werden können. Warum? Der Alltag wird immer komplexer, Prozesse immer schneller. Neben gesundheitlichen Einschränkungen sind dies die Hauptfaktoren, die ein selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden einschränken. Deshalb gewinnt der Wunsch nach Vereinfachung und Entschleunigung im Alltag eine immer grössere Bedeutung. Aus diesem Grund haben meine Frau Silvia und ich die *terz*Stiftung gegründet, die als einzige Institution in der Schweiz als Generaldienstleister Kompetenzen in einem Netzwerk bündelt und unter nur einer Telefonnummer einfach zugänglich macht.

*René Künzli,  
Präsident der *terz*Stiftung, Berlingen (TG)*

**NEOVAC ATA AG**

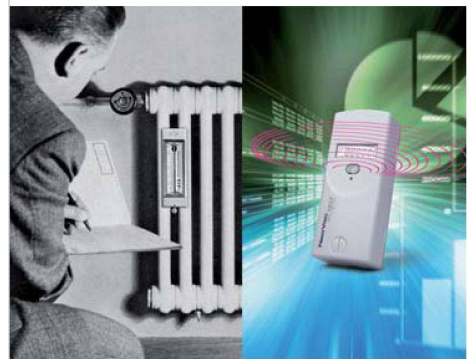
**75 Jahre  
Wärmemessgeschichte**

Der ATA-Zähler war in der Schweiz einst ein Synonym für Wärmemessung. Eine Boomphase erlebte er in den Kriegs- und Nachkriegsjahren, als die Energie teuer und das Interesse für die individuelle Abrechnung entsprechend hoch war. Durch die gesetzliche Einführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung Mitte der 1980er Jahre durchliefen die Wärmemessfirmen eine weitere starke Wachstumsphase. Später wurde das Obligatorium für Altbauten in den meisten Kantonen allerdings wieder abgeschafft. 1990 übernahm die im St. Galler Rheintal beheimatete NeoVac Holding die Zürcher ATA Wärmehändler AG.

So entstand das schweizweit grösste Wärmemessunternehmen. Patrik Lanter führt heute das Familienunternehmen mit 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der zweiten Generation. Die NeoVac ATA AG unterhält sechs Niederlassungen und betreut damit in der ganzen Schweiz etwa 20 000 Liegenschaften mit rund 250 000 Wohnungen.

Die Wärmemesstechnik hat seit ihren Anfängen eine erstaunliche Entwicklung durchlaufen, wie an einer Medienorientierung zum 75-Jahr-Jubiläum zu erfahren war. So war es in den Anfängen üblich, dass Mitarbeiter zweimal im Jahr in den Wohnungen den Stand der nach dem Verdunstungsprinzip arbeitenden Zähler ablesen mussten. Seit 2008 gibt es das Internet-Kundenportal NeoWeb, das den papierlosen Daten- und Informationsaustausch ermöglicht. Zum 75-Jahr-Jubiläum erfolgt die Einführung des

Fernaulesesystems NeoOnline, das die Datenübermittlung über das mobile Telefonnetz ermöglicht. Mit einer Ausstellung am Hauptsitz in Oberriet lädt das Unternehmen alle Interessierten ein, einen Blick auf die Geschichte der Wärmemesstechnik zu werfen. Mehr Informationen unter [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch).



**Die Wärmemesstechnik hat in den letzten Jahrzehnten eine erstaunliche Entwicklung hin zum papierlosen Datenaustausch erlebt.**

Anzeige

**b+p**  
baurealisation ag  
baumanagement  
kostenplanung  
bauleitung  
eggbühlstrasse 28  
ch-8050 zürich  
tel. +41 (0)43 456 81 81  
fax +41 (0)43 456 81 82  
[www.bp-baurealisation.ch](http://www.bp-baurealisation.ch)

**wir bauen auf.**  
wohnsiedlung frohheim | zürich  
architekten: em2n + müller sigrist  
architekten, zürich