

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 85 (2010)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Für die nächste Generation : Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf erstellt Ersatzbauten  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170348>

### **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>**



Die grossen Balkone und die gemeinsame Spielfläche tragen viel zur Wohnqualität bei.

Fotos: Ben's Aclouf

Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf erstellt Ersatzbauten

## Für die nächste Generation

Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf ersetzte die Siedlung Hermikonstrasse durch drei Punkthäuser mit insgesamt 24 Wohnungen. Niedrigenergie-Bauweise und viel Wohnqualität kennzeichnen das Projekt. So besitzt jede Wohnung eine eigene Waschküche.

### Von Daniel Krucker

Vor acht Jahren liess die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) ihre Siedlung Hermikonstrasse untersuchen. Der Vorstand wollte wissen, mit welchen Massnahmen die Häuser aus den 1950er-Jahren aufgewertet und für den Immobilienmarkt wieder fit gemacht werden könnten. Mit der Analyse beauftragte die SBD das ebenfalls in Dübendorf ansässige Architekturbüro Seeger, mit dem die Genossenschaft schon seit Jahrzehnten in allen Baufragen eng zusammenarbeitet.

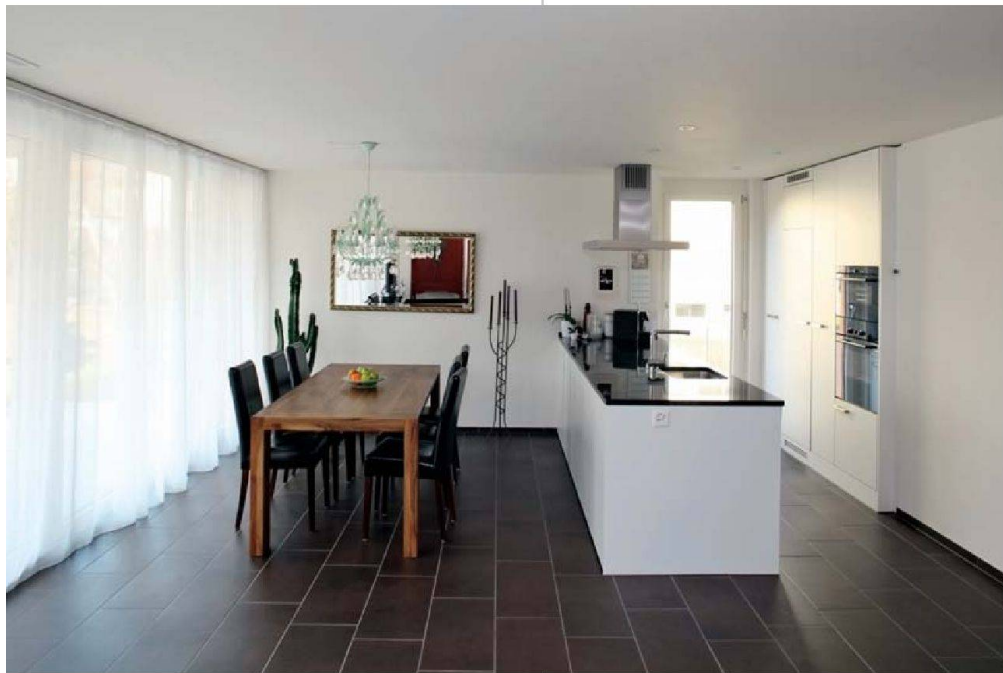
Die beiden verantwortlichen Projektleiter des Architekturbüros, Christian Seeger und Roberto Schmid, favorisierten schon früh den Ersatzneubau. «Die Kosten für eine Totalsanierung hätten in keinem Verhältnis zu einem Neubau gestanden», begründet Roberto Schmid diese Haltung. Zwar renovierte man vor zwanzig Jahren die Fassaden, aber die knapp 70 Quadratmeter kleinen Vierzimmerwohnungen liessen sich nicht mehr an Familien, die favorisierte Zielgruppe der Genossenschaft, vermieten. Gewisse

Probleme hätten nach Ansicht der Architekten auch weiterhin bestanden. So wäre der Trittschallproblematik wegen der schlechten Zwischenböden auch mit einer Totalsanierung kaum beizukommen gewesen. Ein Geschossaufbau sei zudem aus statischen Gründen nicht in Frage gekommen.

### Neue Mieterschaft

Der Vorstand der SBD ging zu Beginn des Prozesses tendenziell zwar von einer grossen Sanierung aus. Genossenschaftspräsi-





Die ganz im Wohn-Ess-Bereich integrierte Küche ist in klassischem Weiss gehalten.

dent René Leonhard erinnert sich, dass nach der Präsentation der möglichen Varianten die Vorteile eines Rückbaus jedoch offensichtlich gewesen seien. Die Mitglieder stimmten dem Vorhaben an der Generalversammlung 2007 zu. Schon zwei Jahre später, im Herbst 2009, waren die 24 neuen Wohnungen bezugsbereit. Von den Mieterinnen und Mietern der Altbauten zog dort allerdings niemand ein.

René Leonhard sieht vor allem zwei Gründe dafür: Zum einen hätten im Altbau vorwiegend Leute gewohnt, denen es in erster Line um eine günstige Wohnung ging und die sich kaum für die Genossenschaftsidee interessierten. Auf der anderen Seite habe die SBD für die Dauer der Bauarbeiten keine internen Zwischenlösungen anbieten können, was sicher auch einen Teil der Mieter veranlasst habe, eine neue dauerhafte Lösung zu suchen. Mit dem neuen Angebot bietet die SBD nun insgesamt 150 Wohnungen und Reihenhäuser im «tiefen, mittleren und höheren Genossenschaftspreissegment», wie ihr Präsident sagt.

#### Eigene Waschküche

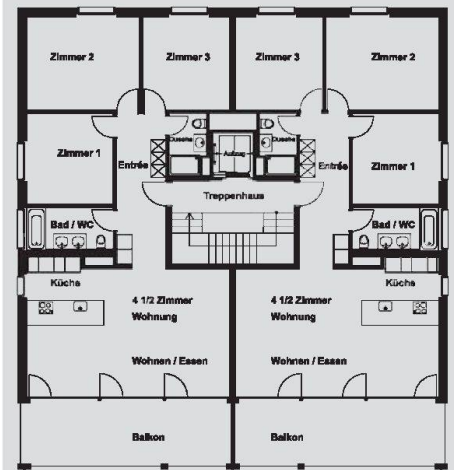
Die drei Punkthäuser in kräftigen Erdtönen fügen sich in ein Quartier mit zahlreichen alten Einfamilienhäusern ein. Dem Betrachter fallen vor allem die rund zwanzig Quadratmeter grossen vorgesetzten Balkone auf, die ganz im Trend zum grosszügigen privaten Aussenraum liegen. Das Architekt-

turbüro Seeger setzt sich bei seinen Kunden seit langem für nachhaltiges Bauen und damit die Orientierung am Minergie-Standard ein. Zwar müsse niemand mehr für eine energiesparende Bauweise motiviert werden. Es sei vielmehr die Komfortlüftung, die bei manchen Bauherren Fragen aufwerfe. Natürlich funktioniere nicht jede Lüftung vom ersten Tag an optimal, weiss der langjährige Baubegleiter der SBD. Aber mit etwas Geduld sei heutzutage jede Anlage so einzustellen, dass auch der hellhörigste Mieter nichts mehr zu beanstanden habe. Der Ersatzneubau der SBD erfüllt alle Anforderungen für Minergie, der Bauherr verzichtete aber aus Kostengründen auf eine Zertifizierung.

Der Mietzins von 2300 Franken (einschliesslich Nebenkosten) für eine Vierzimmerwohnung widerspiegelt nicht zuletzt den relativ hohen Standard des Innenausbau. Eichenparkett in den Schlafzimmern kontrastiert mit dunklen Feinsteinzeugplatten im Wohnbereich. Der Backofen ist auf Arbeitshöhe installiert, und es gibt einen ausgesparten Platz für einen Steamer. Besonders mieterfreundlich ist das Waschküchenkonzept. Für jeden Haushalt steht im Keller eine eigene kleine, abschliessbare Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung. Nur der Trocknungsraum wird gemeinsam genutzt. Der Aussenraum der zentrumsnah gelegenen Siedlung bietet vor allem den jüngsten Bewohnerinnen und Bewohnern viel Raum zum Spielen.

#### Weitere Erneuerung nötig

Für den nebenamtlich arbeitenden Vorstand der SBD ist die baufreie Zeit wohl bald



Eine symmetrische Anordnung der Grundrisse vereinfacht das Bauen und senkt die Kosten.

wieder vorbei. René Leonhard erzählt, dass die Genossenschaft bereits wieder vorausblicke und sich Gedanken über eine weitere Siedlung machen müsse, die «ebenfalls langsam ans Lebensende» gekommen sei. Aus dem Ersatzneubau Hermikonstrasse habe der Vorstand gelernt, dass es in manchen Fällen besser sei, ein paar Franken mehr in die Hand zu nehmen, um so den Schritt in die Zukunft zu wagen und für die nächste Generation zu bauen. ☺

#### Baudaten

##### Bauträger:

Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf, Dübendorf

##### Architektur:

Architekturbüro Christian Seeger, Dübendorf

##### Unternehmen (Auswahl):

Robert Spleiss AG, Zürich (Baumeister)  
Scherer AG, Pfäffikon (Fenster)  
Wirth AG, Brütisellen (Spenglerarbeiten)  
Movanorm AG, Zürich (Küchen)  
Rohner Gartenbau AG, Dübendorf (Umgebungsarbeiten)  
Burkhardt AG, Dübendorf (Sanitär und Heizungsanlagen)

##### Umfang:

24 Wohnungen

##### Baukosten (BKP 1–5):

9 Mio. CHF total  
3590 CHF/m<sup>2</sup> HNF

##### Mietzinsbeispiele:

3½-Zimmer-Wohnung (95 m<sup>2</sup>):  
2000 CHF plus 150 CHF NK

4½-Zimmer-Wohnung (110 m<sup>2</sup>):  
2150 CHF plus 150 CHF NK