

# Impulse zur Innovation im Wohnungsbau

**Journal Issue**

**Author(s):**

Glaser, Marie A.; Birrer, Angela

**Publication date:**

2017-03

**Permanent link:**

<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000229150>

**Rights / license:**

[In Copyright - Non-Commercial Use Permitted](#)

**Originally published in:**

Im Fokus 2017(2)



Im Fokus Nr. 02 | 2017

Angela Birrer, Marie Glaser

# Impulse zur Innovation im Wohnungsbau

DARCH **ETH Wohnforum**  
**ETH CASE**

ETH Wohnforum – ETH CASE  
Centre for Research on Architecture,  
Society & the Built Environment

Im Fokus Nr. 02 | 2017  
Impulse zur Innovation im Wohnungsbau  
Angela Birrer, Marie Glaser (PL)  
Wolfgang-Pauli-Strasse 27  
8093 Zürich-Hönggerberg  
[www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch)  
Januar 2017

# Impressum

## **Im Fokus Nr. 02 / 2017**

Herausgeber: ETH Wohnforum – ETH CASE

Texte: Angela Birrer, Marie Glaser

Zürich, Januar 2017

## **Forschungsprojekt**

ETH Wohnforum – ETH CASE

Marie Glaser Projektleitung

Angela Birrer wissenschaftliche Mitarbeit 2015/2016

Michaela Schmidt wissenschaftliche Mitarbeit 2015

Rebecca Boguska wissenschaftliche Mitarbeit 2015

Lisa Walder Gestaltung

Sylvia Müller –Keller, Eliana Perotti Redaktion

Susanne Gysi Konzeption

Margrit Hugentobler Konzeption

## **Auftraggeberin**

ProMiet AG

## **Kontakt**

ETH Wohnforum – ETH CASE

Departement Architektur, ETH Zürich

Wolfgang-Pauli-Strasse 27, HIT H 13

8093 Zürich-Hönggerberg

[www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch)

# Inhalt

1.	Einleitung .....	3
1.1	Ausgangslage .....	3
1.2	Hintergrund: die Innovationsträger .....	3
1.3	Vorgehen .....	4
2.	Innovative Ansätze im Wohnbereich .....	6
2.1	Ein Blick zurück in die 1980er-Jahre .....	6
2.2	... und in die 2010er-Jahre .....	10
2.3	Regionale Unterschiede in der Schweiz .....	14
2.4	Blick nach Deutschland und Österreich .....	15
2.5	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....	16
3.	Siedlungsporträts .....	19
3.1	Auf dem Höli, Scherz .....	21
3.2	Im Niederholzboden, Riehen .....	27
3.3	Esplanade, La Chaux-de-Fonds .....	33
3.4	Vordere Lorraine, Bern .....	39
3.5	Giesserei, Winterthur .....	45
3.6	Morenal, Monte Carasso .....	53
3.7	Zusammenfassung .....	58
4.	Fazit .....	62
	Nachwort .....	65
	Quellenverzeichnis .....	69
	Artikelverzeichnis Medienanalyse .....	70



# 1. Einleitung

Der Blick nach vorne: Wie sieht nachhaltiger und guter Wohnungsbau in der Zukunft aus? Was braucht es für ein zukunftsweisendes Wohnen?

Der Blick zurück: Welche Neuerungen im Wohnbereich prägten die letzten Jahrzehnte? Wie haben sie sich bewährt, und welche davon haben auch über lange Zeit Bestand?

Daraus ergibt sich die Frage: Wie entsteht Neues und worin gründet es?

Innovation wird durch bestimmte Konstellationen von AkteurInnen, Situationen und Sachlagen begünstigt. Der Innovation liegt eine Vision zugrunde, die eine Verbesserung oder Veränderung der bestehenden Situation anstrebt und von gesellschaftlicher, sozialer, ökologischer oder wirtschaftlicher Relevanz ist. Ihre Umsetzung in die Praxis ist ausschlaggebend für die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit.

Innovative Ansätze und visionäre Pionierprojekte im Bereich Wohnen und Wohnungsbau haben es in dieser Hinsicht besonders schwer, denn im gesellschaftlichen Teilbereich Wohnen haben die Kräfte der Tradition und Konvention oft einen beherrschenden Einfluss.

## 1.1 Ausgangslage

Im Jahr 1985 fanden sich PionierInnen der gemeinnützig ausgerichteten Aktiengesellschaft ProMiet AG zusammen. Es ging dabei um die Siedlung Schauburg in Hünenberg ZG, einem neuen Wohnprojekt, das nach konzeptionellen Konsultationen mit dem Architekten Alexander Henz, Mitbegründer des ETH Wohnforums, in Zusammenarbeit mit dem Büro Z, einem Spin-off der Metron, entstanden war. Mit dem Projekt Schauburg sollte günstiges, kinderfreundliches, ökologisches, vor Kündigung sicheres und selbstverwaltetes Wohnen ermöglicht werden. Die Wohnungen konnten mit Bundeshilfe gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG verbilligt werden. Bis heute gilt die Schauburg als ein erfolgreiches Beispiel für innovatives und nachhaltiges Wohnen der 1980er-Jahre.

Im Anschluss an den 2013 erfolgten Verkauf der Siedlung an die Wogeno Luzern beschlossen die einstigen VorläuferInnen der ProMiet AG, mit dem Erlös innovative und zukunftsweisende Impulse im Wohnungsbau zu geben und heutige Pionierprojekte zu unterstützen. Daraus resultierte der vorliegende Projektauftrag an das ETH Wohnforum – ETH CASE.

Ziel war es herauszufinden, welche inhaltlich relevanten und öffentlichkeitswirksamen Optionen gewählt werden sollen, um spezifische Impulse konkret werden zu lassen, d.h. zu planen und umzusetzen. Dazu sollten richtungsweisende Innovationen im Wohnungsbau und wie sich diese in der Praxis bewährt hatten untersucht werden.

Die vorliegende Studie untersucht in Kapitel 2 mittels einer vergleichenden Analyse ausgewählte Jahrgänge wohnrelevanter Fachmedien. Im Fokus sind Themen und Fragestellungen, die als aktuelle Innovationen im Bereich Wohnen und Wohnungsbau gehandelt werden. Diese Untersuchung wird auch historisch kontextualisiert, indem sie mit einer ähnlichen Ermittlung aus dem Jahr 1986 verglichen wird, wodurch die aktuellen Beobachtungen sinnvoller eingeordnet werden können.

Kapitel 3 umfasst den empirischen Teil. Hier vertieft die Studie die Betrachtung der Innovationen im Wohnungsbau anhand exemplarisch ausgewählter Schweizer Wohnpionierprojekte, die bis heute erfolgreich bestehen und weitreichende Erfahrungen und Prozesswissen vermitteln können. Die Studie soll als Instrument dienen, um die relevanten Themen zu benennen, die die Wohnkultur und den Wohnungsbau in der Schweiz seit den 1980er-Jahren auf theoretisch-visionärer Ebene sowie in der praktischen Ausführung bereichert haben. Die sechs untersuchten Projekte sind Beispiele dafür, wie WohnpionierInnen auf die gesellschaftlichen und ökonomischen Verhältnisse ihrer Zeit innovativ, das heisst neuartig, experimentell und zukunftsweisend, reagierten. Kapitel 4 benennt, welche Art von Impulsen in Zukunft gesetzt werden können, um einen solchen innovativen Wohnungsbau zu fördern, der den vielfältigen Lebensformen und Bedürfnissen der BewohnerInnen und Bewohnern gerecht wird.

## 1.2 Hintergrund: die Innovationsträger

Gegenwärtig erleben insbesondere die grossen Städte und Ballungsräume in der Schweiz einen starken Nachfragezuwachs. Auch Familien und Personen in der Nachfamilienphase ziehen in die Stadt. Grund dafür sind vielfach die zahlreichen kulturellen Angebote und Arbeitsplätze, die gute Infrastruktur sowie ansprechend ausgebaut und gestaltete öffentliche Räume. Städte und Gemeinden reagieren zunehmend auf die Vielfalt der neuen BewohnerInnen und planen und realisieren Wohnraum für heterogene Bedürfnisse und Lebensformen. Wichtige Partner hierbei sind die Wohnbaugenossenschaften und öffentlich-

rechtliche Stiftungen, die nicht renditeorientiert agieren. Indem die Gemeinden gemeinnützigen Wohnbauträgern Land im Baurecht zur Verfügung stellen und Architekturwettbewerbe vorschreiben, entstanden und entstehen vermehrt gute und trotzdem erschwingliche Wohnbauten.

In den Bauboom-Jahren der 1960er waren es ebenfalls die Genossenschaften, die sich auf Neues im Wohnungsbau einliessen. Hochhäuser und modernistische Wohnblocks aus Fertigbetonteilen veränderten die Wohnkultur und -landschaft in der Stadt und auf dem Land. Private Investoren orientierten sich am gemeinnützigen Wohnungsbau, wodurch sich die Projekte kaum noch unterschieden. Allerdings regte sich ab Mitte der 1970er-Jahre gesellschaftlicher Widerstand gegen den Massenwohnungsbau und der damit verbundenen anonymen, konsumorientierten Lebensweise in der Kleinfamilie. In neuen Wohn- und Lebensmodellen, vorerst von kleinen Subgruppen und später von etwas breiteren Gesellschaftskreisen, fand diese Kritik Ausdruck.

Diese neuen Wohnprojekte blieben jedoch bis in die mittleren 1980er-Jahre die Ausnahme. Die meist kleinmassstäblichen Initiativen stammten von privaten Bauträgern, darunter die ProMiet AG, oder neu gegründeten Wohnbaugenossenschaften. In den 1980er-Jahren führten Hausbesetzungen und die Jugendunruhen, ausgelöst durch die chronische Wohnungsknappheit, zu neuen visionären Initiativen und Bewegungen auf genossenschaftlicher Seite. Solchermassen herausgefordert, fand in den grösseren traditionellen Wohnbaugenossenschaften ein Professionalisierungsprozess statt, verbunden mit einer strategischen Neuausrichtung. In Zürich, aber auch in anderen Städten der Schweiz sowie im deutschsprachigen benachbarten Ausland entstanden vereinzelt Initiativen, die neue Ansätze im Mietwohnungsbau umzusetzen versuchten. Seit Beginn der 1990er-Jahre – und vor allem in den letzten zehn Jahren – wurde eine Grosszahl neuer Wohnbauten erstellt. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie sich in unterschiedlicher Weise vermehrt an Zielen der ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Nachhaltigkeit orientieren. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger begreifen das enorme sozialpolitische Potenzial ihrer Rolle, Innovationsträger zu sein und Neues zu denken und zu entwickeln. Sie haben keinen Renditedruck und dafür die Möglichkeit langfristig zu planen und in

soziale Nachhaltigkeit zu investieren. Und, nach Peter Schmid, dem Präsident der Zürcher Baugenossenschaft „mehr als wohnen“, geniessen sie das „Privileg Fehler machen zu dürfen“.<sup>1</sup>

### 1.3 Vorgehen

#### Teilprojekt 1

Das Teilprojekt 1 stellt mittels einer vergleichenden Analyse von ausgewählten Jahrgängen wohnrelevanter Fachmedien alle aktuellen Themen und Fragestellungen zusammen, die als Innovationen im Wohnen und Wohnungsbau gehandelt werden. Sie stellt diese in den historischen Kontext einer ähnlichen Studie aus dem Jahr 1986, um die aktuellen Beobachtungen sinnvoller zu vergleichen und einzuordnen.

Grundlage der Analyse bildet also die 1986 im Rahmen des Forschungsprojekts „Wohnen 2000“ an der ETH erarbeitete Fachmedienanalyse von Jean-Pierre Junker und Aurelio Vaccani zur Diskussion innovativer Modelle im Wohnbereich. Erfasst wurden relevante Beiträge aus den zwei meistgelesenen Schweizer Architekturzeitschriften (Werk, Bauen und Wohnen“ und „Aktuelles Bauen“), als auch aus den Publikationsorganen des Hauseigentümergebietes HEV („Schweizerische Hauseigentümer“), des schweizerischen Mieterverbandes („Mieterzeitung“), einer Wohnzeitschrift („Das Ideale Heim“) und des Schweizer Fernsehens in der Zeitperiode 1983-1985. Die verzeichneten Themen wurden aus unterschiedlichen Perspektiven gewonnen, nämlich aus der Sicht eines unterschiedlichen Zielpublikums (ArchitektInnen, HauseigentümerInnen, MieterInnen), das das Wohnen sehr unterschiedlich diskutiert.

Am Vorgehen von Junker/Vaccani orientiert, konsultierte die aktuell durchgeführte Medienanalyse zu Innovationen im Wohnungsbau relevante Architektur- und Wohnfachzeitschriften sowie Organe des Hausvereins und der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz im Zeitraum 2013-2014. Für die Deutschschweiz wurden folgende Fachpublikationen ausgewählt: „Casa Nostra“, „Hochparterre“, „Werk, Bauen + Wohnen“, „Wohnen“ sowie „Tec21“.

Für die Romandie wurden die Fachzeitschriften „Habitation“ und „Tracés“ ausgewertet. Da eine Auswertung des italienischsprachigen Magazins „Archi“ nur wenige Aussagen zu Innovationen im Wohnungsbau zulässt, wurde ein Fokusgruppengespräch mit relevanten AkteurInnen im Tes-

<sup>1</sup> Zitat in: Einleitung in: M. Hugentobler, A. Hofer, P. Simmendinger (Hrsg.), Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich, ETH Wohnforum ETH CASE, Birkhäuser 2016, S.7

sin durchgeführt. Für die Literaturrecherche in Deutschland und Österreich wurde anhand ausgewählter Medien sowohl der fachliche wie der populäre Diskurs der vergangenen fünf Jahre kursorisch berücksichtigt.

Die Ergebnisse des ersten Teilprojekts wurden an einem Workshop mit ExpertInnen aus dem Wohnungswesen diskutiert.<sup>2</sup> Zentrale aktuelle Innovationsthemen wurden vorgestellt. Aus einer regionalen Vorauswahl von Wohnprojekten mit Pioniercharakter wurden schliesslich sechs Siedlungen für eine vertiefte Untersuchung ausgewählt. Ausschlaggebend waren der jeweilige Pioniercharakter, zudem sollten die Siedlungen sich in Bezugsjahr, Region, Gemeindegrösse und Trägerschaft unterscheiden.

### **Teilprojekt 2**

Das Teilprojekt 2 vertieft die Betrachtung der Innovationen im Wohnungsbau anhand exemplarisch ausgewählter Schweizer Wohnpionierprojekte, die bis heute erfolgreich bestehen und weitreichende

Erfahrungen und Prozesswissen verfügen. Mittels Dokumenten- und Datenanalyse, Fokusgruppengesprächen und Ortsbegehungen wurde untersucht, wie die für die Projekte formulierten Ziele in den Siedlungen umgesetzt wurden und welche Aspekte sich über eine längere Zeitdauer bewährt respektive verändert haben. Zusammenfassend benennt es schliesslich jene Art von Impulsen, die in Zukunft gesetzt werden können, um einen Wohnungsbau zu fördern, der den vielfältigen Lebensformen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern dient.

### **Teilprojekt 3**

Teilprojekt 3 beinhaltet einen Konzeptentwurf für die in Folge geplante Öffentlichkeits- und Förderarbeit. Vorgeschlagen wird, den Transfer von Prozesswissen zwischen bestehenden und frischen Projekten zu fördern, um so innovativen Projekten ein zunehmend systematisiertes Wissen zur Verfügung zu stellen. Der Konzeptentwurf ist nicht Bestandteil dieses Berichtes.

<sup>2</sup> Am Workshop teilgenommen haben: Anne Burri (Büro für soziale Arbeit), Beat Bachmann (ProMiet AG), Susanne Gysi (Mitbegründerin ETH Wohnforum – ETH CASE), Andreas Hofer (Archipel Architekten), Andrée Mijnsen (ProMiet AG), Louis Schelbert (Wohnbaugenossenschaften Schweiz), Doris Sfar (Bundesamt für Wohnungswesen) und Axel Simon (Hochparterre).



## 2. Innovative Ansätze im Wohnbereich

### 2.1 Ein Blick zurück in die 1980er-Jahre

Innovationen entstehen, auch im Wohnen, aus einem Bedürfnis nach Verbesserung und Veränderung der vorherrschenden Situation. In der Periode der 1980er-Jahre fand in der Schweizer Wohnlandschaft ein grosser Umbruch statt. Neue, auf die veränderten Bedürfnisse der Menschen abgestimmte Wohnformen wurden gefördert und breit diskutiert. Die beiden Architekten Jean-Pierre Junker und Aurelio Vaccani bestätigten diese gesellschaftliche Forderung nach Verbesserung der Wohnsituation in ihrer für die damalige Diskussion relevanten Studie aus dem Jahr 1986. Es herrschte Krise im Wohnen und Wohnungsbau: einerseits eine handfeste Versorgungskrise wegen quantitativer und qualitativer Mängel des Wohnungsangebots und andererseits das generelle Bedürfnis nach einer verbesserten Wohn- und Lebenssituation.

Zur genaueren Bestimmung der damals drängenden Defizite diente Junker/Vaccani eine Fachmedienanalyse, mittels derer sie wohnreformerische Postulate und Massnahmen des zeitgenössischen Diskurses aus dem Beginn der 1980er-Jahre herausfiltern konnten.

Sie unterschieden darin:

1. Postulate, die auf eine Qualitätsverbesserung des Wohnens abzielten. Dazu zählten
  - die Erschwinglichkeit des Wohnens
  - die Sicherheit des Wohnens
  - die Bedürfnisgerechtigkeit in Bezug auf physiologische Bedürfnisse (Grösse, Besonnung, Ausstattung, Erschliessung, Umweltbelastung, Gliederung, Anpassungsmöglichkeiten, Wohnumfeld, Entwicklungsbedingungen für Kinder)
  - die Bedürfnisgerechtigkeit in Bezug auf psychologische und soziale Bedürfnisse (Individualität, Selbstgestaltung, Selbstbestimmung, Identifikation, Sesshaftigkeit, emotionaler Komfort, Naturnähe, Möglichkeit zu spontanen Kontakten, gemeinsame Aktivitäten, individueller Rückzug)
2. Gesellschaftspolitisch begründete Postulate. Darunter waren
  - gute Wohnungen für alle
  - die Verhinderung von Bodenspekulation
  - die Förderung von Bürgersinn (im Zusammenhang mit Eigentumsförderung)
  - die Förderung von Selbstverantwortung (im Zusammenhang mit Selbstverwaltung und Partizipation)

- die Erhaltung der Familie
  - die Förderung von Kommunikationsbereitschaft
  - die Förderung von Geschichts- und (Bau-) Kulturbewusstsein
3. Ökologisch begründete Postulate. Dazu zählten
    - der haushälterische Umgang mit dem Boden
    - die Umweltverträglichkeit des Bauens und Wohnens
    - der Landschaftsschutz
  4. Volkswirtschaftlich, strukturpolitisch und militärisch begründete Postulate. Darunter waren
    - der Schutz vorhandener Bausubstanz
    - die Rationalisierung und Koordination von Bodennutzungen
    - der ökonomische Mitteleinsatz
    - die wirtschaftliche, finanzpolitische und bevölkerungspolitische Strukturhaltung und Strukturverbesserung
  5. Ästhetisch begründete Postulate, wie die Pflege von Orts-, Stadt- und Landschaftsbildern.

Grundsätzlich konstatierten Junker/Vaccani einen weitgehenden Konsens über die Forderungen in allen untersuchten Zeitschriften. Die Unterschiede in den Beiträgen ergaben sich vor allem durch die unterschiedliche Gewichtung einzelner Aspekte. Diese Einstimmigkeit begründeten sie damit, dass mittlerweile alternative Ansätze Einzug in konventionelle Wohnformen gehalten hatten, wenn auch häufig in vereinfachter Form.

Grundsätzlich stellten sie fest: Die Wohnbedingungen erschienen als entscheidender Faktor der Lebensqualität. Während die Beiträge im Publikumsmagazin „Ideales Heim“ das Wohnen als wesentliche Grundlage der Äusserung der Persönlichkeit begriffen und somit schönes Wohnen mit einem guten Leben gleichstellten, waren die Beiträge in der vom Schweizerischen Mieterverband herausgegebenen „Mieterzeitung“ eher gesellschaftspolitischer Natur. Zentral waren Themen wie der bessere Schutz der Mieter vor Kündigungen und übermässigen Mietpreissteigerungen sowie die Forderung nach einem vielfältigeren Wohnungsangebot, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der „Schweizerische Hauseigentümer“ hingegen feierte im Jahr 1986 das private Wohneigentum als ideale Voraussetzung für die freie Entfaltung des Menschen im Wohnbereich und als Garant gesellschaftlicher Werte, wie Familie und staatsbürgerliche Treue.

Die Beiträge der untersuchten Architektur-Fachzeitschriften „Werk, Bauen und Wohnen“ und „Aktuelles Bauen“ teilten Junker/Vaccani grundsätzlich in zwei Gruppen ein. Die einen schrieben der Architektur eine politische und sozialpädagogische Dimension zu. In den Beiträgen dieser Gruppe wurden auch vermehrt Wohnideale und wohnreformerische Postulate beschrieben. Die anderen Beiträge begriffen Architektur vor allem als künstlerisch-gestalterisches Berufsfeld.

Junker und Vaccani folgerten, dass die frühen wohnreformerischen Ansätze der 1970er-Jahre, die grundsätzliche, mitunter provokative Alternativen zu bestehenden Wohn- und Lebensformen vertraten, bereits in den 1980er-Jahren „in eine Phase der Konsolidierung“ getreten waren. Der subkulturelle Rahmen war bereits überwunden. Ursprünglich alternative Ansätze wurden in den 1980er-Jahren nicht mehr als Gegenentwurf, sondern als Erweiterung der konventionellen Wohnmöglichkeiten interpretiert. Beim Thema Gemeinschaft und Individualität wurde die Schaffung von gemeinschaftlichen Nutzflächen zusätzlich zu den privaten diskutiert. Eine weitere Akzentverschiebung orteten die Autoren in der Wiederentdeckung der (Innen-)Stadt als Wohnstandort. Die Forderungen bezogen sich einerseits auf den Wunsch nach Stadterneuerung und Stadtbildreparatur, andererseits auf konkrete Wohnwertverbesserungen wie der Verkehrsberuhigung von Quartierstrassen. Mit der Hinwendung zur Stadt galt laut den Autoren das aus den 1970er-Jahren stammende Reformkonzept der „kleinen Netze“ (Hans Rusterholz, metron Architekten), das einen Gegenentwurf zum isolierten Leben in der Kleinfamilie darstellte, als überwunden.

Als Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation (wobei die Unterscheidung von Mittel und Zweck nicht immer klar war) diskutierte man:

- Besserstellung der MieterInnen
- Eigentumsförderung
- Nutzermitbestimmung
- Selbstverwaltung
- Selbsthilfe-Organisation
- Alternative Haushaltformen und gemeinschaftsorientiertes Wohnen
- Verdichtetes Bauen (insbes. verdichtete Gruppensiedlung)
- Einfaches Bauen
- Selbstbau und individuelle Wohnungsanpassung
- Substanzverwertung (Renovation, Umbau und Umnutzung)
- Wohnumfeldverbesserungen (Verkehrsberuhigung, Durchmischung, Stadterneuerung)
- Ökologisches Bauen

Durch das damalige Mietrecht und bei angespannter Marktlage waren vor allem einkommensschwache MieterInnen mit der Gefahr von Kündigungen und Mietpreiserhöhungen konfrontiert. Junker/Vaccani beschreiben, wie die Wohnbauförderung alleine nicht ausreichte, weshalb ein verstärkter Kündigungsschutz und eine wirksamere Mietpreiskontrolle gefordert wurden. Grundsätzlich wurde unter **Besserstellung der MieterInnen** eine Annäherung ihrer rechtlichen Situation an die eines Wohnungseigentümers verstanden. Gefordert wurde nicht nur grössere Sicherheit, sondern auch die Übertragung weitergehender Verfügungsrechte. Dazu gehörten vermehrte Nutzung der gemeinsamen Teile des Mietobjekts und Möglichkeiten, die Wohnung besser an individuelle Ansprüche anzupassen. Verschiedene Modelle wie verbesserte Mietverträge, Mieteigentum oder Hausgenossenschaften sollten diese Forderungen umsetzen.

Die **Eigentumsförderung** postulierten hauptsächlich konservativ-bürgerliche Kreise, sie war jedoch allgemein akzeptiert. Wohneigentum galt in den 1980er-Jahren als erstrebenswertes Ideal. Dies äusserte sich zum einen darin, dass in den analysierten Beiträgen kritisch von der Schweiz als einem „Volk von Mietern“ berichtet wurde, die Nachteile von Wohneigentum wie erschwerte Mobilität und Verschuldung jedoch unerwähnt blieben. Zum anderen forcierten die diskutierten Massnahmen zur Besserstellung der MieterInnen die Schaffung eigentumsähnlicher Rechte.

Die **Mitbestimmung im Wohnungsbau** zielte hauptsächlich darauf ab, dass die zu erstellenden Wohnungen mit den Bedürfnissen der Nutzenden übereinstimmen. Angestrebt wurde die Gruppenbildung von Mitplanern und späteren Nachbarn. Man ging von der Annahme aus, dass auf diese Weise ein positiver Einfluss auf das spätere Zusammenleben entstünde. Die Partizipation bei Quartiererneuerungen hingegen wurde unter dem Aspekt der demokratischen Meinungsäusserung betrachtet, da hier das Einverständnis der Betroffenen eine zentrale Rolle im Entstehungsprozess spielte.

Die **Selbstverwaltung** wurde als Fortsetzung der Planungsmitbestimmung diskutiert, fand sonst jedoch wenig Beachtung als wohnreformerische Massnahme. In ihrer Analyse kamen Junker/Vaccani zu dem Schluss, dass Selbstverwaltung problemlos funktioniere, da keine Fachkompetenz erforderlich und nur ein begrenztes Engagement der Betroffenen nötig sei.

Bezüglich der **Organisation zur Selbsthilfe** stellten sie dagegen grundlegende Veränderungen fest. Stand in der Nachkriegszeit die quantitative Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund, so waren es seit den 1970er-Jahren, aufgrund der Kritik am Massenwohnungsbau, wieder vermehrt wohnreformerische Bemühungen. Die sich nun entwickelnden (genossenschaftlichen) Wohnexperimente richteten sich an kleinen Interessen- und Wertegruppen und zielten auf die Qualität des Wohnens.

Eine weitere Massnahme zur Verbesserung der Wohnsituation, die in den Fachzeitschriften der 1980er-Jahre diskutiert wurde, war die Gründung von **alternativen Haushaltformen**. Der Fokus lag auf **gemeinschaftsorientiertem Wohnen**. Die Wohngemeinschaft als eine dieser neuen Haushaltformen, hatte Ende der 1960er-Jahre an Aktualität gewonnen und stellte zu dieser Zeit eine reale Alternative zur konventionellen Kleinfamilie dar. Schon in den 1980er-Jahren jedoch hatte sie, gemäss Junker/Vaccani, unter diesem Gesichtspunkt kaum mehr Bedeutung. Grössere Medienattraktivität genossen die Wohngemeinschaften für spezifische soziale Gruppen: die Alterswohngemeinschaft, die Behindertenwohngemeinschaft sowie die Wohngemeinschaft für Waisen, schwererziehbare Jugendliche, psychisch Kranke und Drogengefährdete. Diese Haushaltsformen wurden als familiäre Alternative zum Heim von der Sozialhilfe initiiert. Junker/Vaccani folgerten, dass die Wohngemeinschaft einen

Funktionswandel durchlebt hatte und von „einem Mittel gesellschaftlicher Strukturüberwindung zu einem strukturerhaltenden Integrationsinstrument“ geworden war. Gemeinschaftsorientierte Gruppensiedlungen erhielten grosse Publizität, auch wegen der qualitativen Merkmale, die sich aus verdichteter Bauweise und verdichtetem Wohnen ergaben. Die Tendenz von Gruppensiedlungen zur Abkapselung gegenüber der Aussenwelt wurde dabei problematisiert. Die Gefahr der Isolation erwuchs aus zwei Faktoren: einerseits bot die Siedlung selbst genug Raum für Aktivitäten und zwischenmenschliche Kontakte, andererseits aufgrund des subkulturellen Charakters dieser eher urban orientierten Gemeinschaften, die aber oft in ländlichen Gegenden erbaut worden waren.

Junker/Vaccani konnten auch feststellen, dass Erregenschaften der neuen gemeinschaftlichen Wohnformen, wie beispielsweise gemeinschaftsfördernde Einrichtungen, als vorteilhafte Ergänzung zum Kleinhaushalt in der Agglomeration übernommen wurden.

**Verdichtung** wurde häufig und positiv diskutiert. Unter anderem schrieb der Fachdiskurs der verdichteten Bauweise die Fähigkeit zu, die räumlichen Voraussetzungen für neue Lebensformen zu schaffen, die sich zwar am Gemeinschaftsideal der 68er Generation orientierten, gleichzeitig mit den bürgerlich-traditionellen Werten der Häuslichkeit, der Familie und des Eigentums verbunden wurden. Diese Entwicklung äusserte sich in den Fachzeitschriften in Form von Analogien in Wort und Bild zu „dörflich-einträchtiger Nachbarschaft“. Gemäss dem „Schweizerischen Hauseigentümer“ bestand der Vorteil von verdichtetem Siedlungsbau darin, dass dank des geringeren Baulandbedarfs für weitere Bevölkerungskreise der Erwerb eines Eigenheims möglich und dennoch herkömmliche Einfamilienhäuser vermieden werden konnten. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten fanden in der verdichteten Gruppensiedlung ebenfalls Platz. Ein weiteres Argument für die Verdichtung war die Einsparung von Kulturland zur Gewährleistung der Selbstversorgung im Krisenfall. Im städtischen Kontext diskutierte die Fachpresse das Nachverdichten beispielsweise als Ausfüllen von Baulücken oder als qualitative Massnahme zur Quartiererneuerung, auch um den Wegzug von EinwohnerInnen einzudämmen.

Unter dem Begriff **Einfaches Bauen** wurden zwei unterschiedliche Tendenzen verstanden. Auf der ei-

nen Seite stand der Billigbau, bei dem Baumaterial, Fertigungstechnik und Bauorganisation möglichst geringe Baukosten verursachen sollten. Diese Vorgehensweise widersprach jedoch dem herrschenden schweizerischen Bauverständnis von Solidität, handwerklicher Perfektion und Wertbeständigkeit und war deshalb relativ wenig verbreitet. Auf der anderen Seite bezeichnete das **einfache Bauen** eine sich auf lokale, vorindustrielle Bautraditionen abstützende Bauweise.

Der **Selbstbau** fand in der Schweiz der 1980er-Jahren wenig Anklang. Der **Selbstausbau** hingegen schon, der vor allem die individuelle Wohnungsanpassung zum Ziel hatte. Bei Neubauprojekten wurden Rohbau und Ausbau entweder getrennt vorgenommen oder der bewohnbare Rohbau wurde mit Möglichkeiten zum individuellen Ausbau bereitgestellt.

Im Zusammenhang mit dem Thema **Substanzverwertung** notierten Junker/Vaccani zwei Strategien. Die sanfte Renovation sah die Sanierung eines Gebäudes mit minimalen Veränderungen vor, um einen Mieterwechsel und eine übermässige Erhöhung der Mietpreise zu vermeiden. Der Umbau und die Renovation von Wohngebäuden beschränkten sich vor allem auf den Anbau von Balkonen und Wintergärten und dienten vorwiegend der Wertsteigerung. Häufiger jedoch erfolgten Umbauten in Kombination mit Umnutzungen. Die Umnutzung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Bauten zu Wohnzwecken diente dabei weniger der Beschaffung von Wohnraum denn als Experimentierfeld für neue Wohnformen.

Den festgestellten höheren Stellenwert des **Wohnumfelds** führten Junker /Vaccani auf die tendenzielle Öffnung der privaten Lebenswelt gegenüber der Aussenwelt zurück. Dies zeigte sich im gemeinschaftsorientierten Siedlungsbau wie auch bei der Wiederentdeckung des Stadtquartiers. Im innerstädtischen Bereich waren es vor allem auch Umweltdefizite im Wohnumfeld, die mehr Aufmerksamkeit erlangten. Die Verkehrsberuhigung durch die Realisierung von Wohnstrassen war eine vielbeachtete Massnahme, um die Umgebung kinderfreundlich zu gestalten und nachbarschaftliche Kommunikation zu fördern - Qualitäten, die damals ursprünglich ausserstädtischen Wohnorten zugeschrieben wurden. Mit der Verbesserung des Wohnumfelds in der Stadt stieg grundsätzlich das Interesse an Massnahmen zur Stadterneuerung.

Die soziale wie funktionale Durchmischung schätzten die Fachmedien als Gegenmassnahme gegen die Segregation von Altersgruppen, Nationalitäten und Einkommensgruppen sowie einer zunehmenden räumlichen Verdrängung des Wohnens aus den innerstädtischen Quartieren, das mit betrieblichen Nutzungen ersetzt wird. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass viele Familien aus dem Mittelstand aus den Städten wegzogen waren. Die soziale Durchmischung sollte die Integration sozial Schwächerer und eine gleichmässige Auslastung von altersspezifischen Einrichtungen fördern. Junker/Vaccani hielten fest, dass die analysierten Fachbeiträge eine gelungene soziale Durchmischung für das gesellschaftliche Zusammenleben als förderlich einstufen. Funktionale Durchmischung sollte Lebendigkeit und Erlebnisreichtum schaffen.

Unter **ökologischem Bauen** fassten Junker/Vaccani alle Anstrengungen zusammen, welche die Umweltverträglichkeit des Bauens und Wohnens verbessern sollten. Dazu gehörte die Verwendung von umweltschonenden Baumaterialien, Massnahmen zur Energieeinsparung, Einrichtungen zur alternativer Energieerzeugung und die sparsame Verwendung knapper Ressourcen. Ebenso konnte die Erschliessung einer Wohnanlage unter ökologischen Gesichtspunkten betrachtet werden. Modelle, die weitgehend und konsequent mehrere dieser Forderungen erfüllten, waren bislang nur in Ansätzen verwirklicht worden und erlangten zur damaligen Zeit nur wenig Publizität.

Des Weiteren konstatierten die Autoren eine Uminterpretation ursprünglich ökologisch motivierter Massnahmen als Mitteln der Wohnwertsteigerung, wie es unter anderem mit dem Wintergarten geschehen war.

→ Zusammengefasst wurden grundsätzlich Lebensqualität und Wohnqualität in engem Zusammenhang betrachtet. Wohneigentum galt in breiten Kreisen als Wohnideal. Dementsprechend behandelte die Fachwelt jene Ansätze als innovativ, die eine Annäherung der Rechte eines Mieters an diejenigen eines Wohneigentümers vorsahen. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Massnahmen wie Mieteigentum, Selbstverwaltung oder Nutzermitbestimmung diskutiert. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Kritik am anonymen Wohnen in der Kleinfamilie im Wohnblock galten ausserdem gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle als beispielhaft, die das Wohnumfeld miteinbezogen, der Umwelt Sorge trugen und die Nachbarschaft förderten.

## 2.2 ... und in die 2010er-Jahre

Bezogen auf den Diskurs der 1980er-Jahre vorwiegend auf den suburbanen Raum, stehen aktuell die Stadt sowie die Agglomeration im Fokus. Wohnbaugenossenschaften haben sich in der Mehrheit zu institutionalisierten und professionalisierten Organisationen entwickelt, die auf qualitativer Ebene einen wichtigen Beitrag zur schweizerischen Wohnraumversorgung leisten und oft Träger von Innovationen sind. Im Jahr 2001 stellte der Bund die Wohnbauförderung nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ein, jedoch ohne Einfluss auf die finanziellen Hilfen, die vorher zugesichert wurden. Seit 2003 werden Bundeshilfen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gewährt, wobei die direkten Darlehen sistiert wurden. Indirekte Hilfen für gemeinnützige Wohnbauträger werden weiterhin gewährleistet.

Die demografische Zusammensetzung der Schweizer Wohnbevölkerung sowie die Haushaltformen haben sich seit den 1980er-Jahren stark verändert. So nimmt die Kleinfamilie einen wesentlich geringeren Anteil im Gesamten an, während Einpersonenhaushalte inzwischen einen bedeutenden Bestandteil der Wohnbevölkerung ausmachen. Seit den 1990er-Jahren ist das Konzept der nachhaltigen Entwicklung aufbauend auf den drei Pfeilern Gesellschaft, Ökologie und Wirtschaft in zunehmendem Masse zur Grundlage im Planen und Bauen geworden. Den Wohnbedürfnissen künftiger NutzerInnen wird, gerade von gemeinnützigen oder langfristig denkenden Bauträgern, vermehrt Beachtung geschenkt.

Die Analyse der zeitgenössischen Fachmedien zeigt die Diskussion dieser Entwicklung auf und weist auf Veränderungen seit dem Jahr 1986 hin. Die Studie leistet keine vollumfängliche Nachzeichnung der beschriebenen Entwicklungen. Der Vergleich der beiden Medienanalysen zeigt aber auf, dass die Diskussion um Innovationen im Wohnbereich heute vor einem veränderten institutionellen, gesellschaftlichen, technologischen, ökologischen und raumtypologischen Hintergrund stattfindet.

Im Folgenden sind die Resultate der Medienanalyse der ausgewählten Fachzeitschriften der Jahre 2013/2014 dargestellt. Sie zeigen heutige Forderungen im Wohnbereich und die gegenwärtig als Innovationen in der Diskussion stehenden Massnahmen und Modelle. Auf die Einteilung der Postulate in Gruppen, wie Junker/Vaccani dies 1986 gemacht haben, wird in der Darstellung verzichtet.

Aktuelle Forderungen:

- Bezahlbarer Wohnraum für alle
- Verhinderung von Spekulation mit Boden und Wohnraum
- Bedürfnisgerechtigkeit hinsichtlich Angebot, Erschliessung, Anpassungsmöglichkeiten, Wohnumfeld, Grösse respektive Fläche, Individualität, Identifikation, Möglichkeit zu spontanen Kontakten, gemeinsame Aktivitäten, individueller Rückzug
- Durchmischung (soziale, altersmässige, funktionale)
- Förderung von Selbstverantwortung, Kommunikationsbereitschaft, Gemeinschaft, Nachbarschaft
- Städtebauliche Qualität und Urbanität
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Umweltverträglichkeit des Bauens, Sanierens und Wohnens
- Schutz vorhandener Bausubstanz
- Pflege von Orts-, Stadt- und Landschaftsbildern
- Interdisziplinarität der Planungspraxis
- Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung

### Bezahlbarer Wohnraum für alle

Wie in den 1980er-Jahren wird auch heute wieder die Schaffung von günstigen (Familien-)Wohnungen gefordert, insbesondere im urbanen Raum, in dem oft grosse Wohnungsknappheit herrscht. Die Diskussion über die steigenden Boden- und Angebotspreise sowie die immer höheren Wohnkosten wird heute jedoch grundsätzlicher und gesellschaftspolitisch geführt. Zugang zu adäquatem bezahlbarem Wohnraum für alle Haushaltformen und soziale Gruppen, lautet die Forderung, nicht nur für Familien. Die **Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung** wird stärker auch von privaten und institutionellen Bauträgern gefordert, deren Projekte insbesondere im städtischen Hochpreissegment unter Kritik geraten.

Im Zusammenhang damit steht die überwiegend von Genossenschaftsseite geäusserte Kritik an der **Spekulation** mit Boden und Wohnraum.

### Bedürfnisgerechtigkeit

Die Forderung nach bedürfnisgerechtem Wohnraum behandelt heute teils andere Aspekte als in den 1980er-Jahren. Themen wie Lärm, Luftqualität und Besonnung behalten Wichtigkeit, sind aber über vorgegebene Standards im Bauen schon möglichst optimal geregelt.

Die Anforderungen an den Wohnraum erscheinen ausdifferenzierter als in den 1980er-Jahren. Wohnraum ist dann bedürfnisgerecht, wenn er sich an individuelle und wechselnde Bedürfnisse im Wohnen anpassen kann. Die zunehmende Ausdifferenzierung der Lebensstile und Haushaltsformen und ihre Dynamik verlangen nach vielfältigen Wohnräumen. Die Familienwohnung mit vordefinierten Kinder- und Elternzimmern ist immer weniger gefragt. Um diesen Entwicklungen gerecht zu werden, bedarf es einer Vielfalt an Wohnungsgrößen und neuen Typologien. Die Wohnung dient für die einen als Rückzugsort, als Durchgangsort, als Arbeitsplatz in einem beschleunigten, globalisierten Lebens- und Arbeitsalltag an multiplen Orten, für andere ist sie erweiterter Ausdruck der persönlichen Lebenseinstellung. Individualität bezieht sich auf den Wunsch nach einem möglichst aussergewöhnlich gebauten und gestalteten Wohnraum, der nicht der Norm entspricht und sich vom Durchschnitt abhebt.

Eine bedürfnisgerechte Erschliessung bezeichnet heute einen möglichst hindernisfreien Wohnraum sowie ein adäquates Wohnumfeld. Diese Forderung geht einher mit dem Wunsch vieler Menschen, in den eigenen vier Wänden selbstständig zu wohnen und alt zu werden. Das Wohnumfeld soll qualitativ gut gestaltete Frei- und Aussenräume aufweisen und über optimale Velo- und Fussgängerzonen sowie eine gute ÖV-Anbindung verfügen. Der Wunsch nach spontanen Kontaktmöglichkeiten und privaten Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung fordert die Planung und Gestaltung von gut differenzierten Räumen für die private, halb-öffentliche und öffentliche Nutzung.

#### **Soziale, altersmässige, funktionale Durchmischung**

Soziale Durchmischung gilt heute als Patentrezept für eine nachhaltige Stadtentwicklung und lebendige Quartiere. Gleichwohl steht die Art und Weise, wie sie erfolgreich erreicht werden kann, in der Diskussion. Denn auch die neueren, als beispielhaft beschriebenen Wohnprojekte weisen oft eine eher homogene Bewohnerschaft bezüglich Herkunft, Bildungsstand und Einkommen auf. Durchmischung bedeutet auch die Integration von Personen mit speziellen Bedürfnissen in den Wohnalltag.

#### **Förderung von Selbstverantwortung, Kommunikationsbereitschaft, Gemeinschaft, Nachbarschaft**

Spontane Kontakte und gemeinschaftliche Aktivitäten, die mit der Entwicklung von Nachbarschaften gefördert werden, nehmen heute eine wichtige Rol-

le in der Diskussion um beispielhaftes Wohnen ein. Das gute nachbarschaftliche Verhältnis bezeichnet heute in vielen Siedlungen eine grundlegende Qualität von guten Wohnsituationen. Dies wird verdeutlicht durch das häufig postulierte Konzept „Wohnen in der Stadt wie im Dorf“. Es zielt darauf hin, dass auch in Stadtquartieren enge nachbarschaftliche Beziehungen möglich sind, dass man sich kennt und Räume gemeinsam gestaltet und nutzt.

#### **Städtebauliche Qualität und Urbanität**

Im Hinblick auf die Qualität des Wohnumfelds hat sich der Fokus der Betrachtung erweitert. Die Wechselwirkung von Umgebung und Quartier, Natur und Stadt wird heute intensiv diskutiert. Nebst der Umgebung selbst erfährt gegenwärtig die Einbettung einer Siedlung in den räumlichen Kontext und die damit verbundene Ausstrahlung auf das Wohnen selbst sowie auf das Quartier Wichtigkeit. Daraus ergibt sich ein neuer Qualitätsaspekt, der vor allem in Beschrieben von Neubauprojekten genannt wird. Formulierungen wie z.B. „Wohnen in der Agglomeration wie in der Stadt“ oder „Quartier statt Siedlung“, „urbane Qualität“ oder „urbane Dichte“ zeugen vom Wunsch nach Zentrumsqualitäten. Dazu gehören eine gute Erschliessung, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, eine ausreichende Nahversorgung sowie eine Nutzungsdurchmischung auch in den Agglomerationsgebieten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nahversorgung stellen dabei genauso ökologische sowie gesellschaftspolitische Forderungen dar, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten.

#### **Haushälterischer Umgang mit dem Boden**

Hoher Wohnflächenverbrauch wird im Fachdiskurs häufig problematisiert und eine Verringerung der Wohnfläche pro Kopf gefordert. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist weiterhin von grosser Wichtigkeit und mit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 zu einem politisch wie ökologisch rege diskutierten Thema geworden.

#### **Umweltverträglichkeit des Bauens, Sanierens und Wohnens**

Im Sinne der drei Pfeiler einer nachhaltigen Entwicklung gilt Umweltverträglichkeit von Projekten nicht nur im Bauen, sondern auch im Sanieren, Bewirtschaften und Wohnen als selbstverständliche Prämisse.

### **Schutz vorhandener Bausubstanz**

Der Schutz vorhandener Bausubstanz, insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungen und Ersatzneubauten, ist heute weiterhin relevant. Gegenwärtig werden raumplanerische Instrumente wie die Bau- und Zonenordnung, regionale Richtpläne und die Einteilung gewisser Gebiete in die Quartiererhaltungszone angewendet, um dieser Forderung Rechnung zu tragen. Ebenfalls ist die städtebauliche Dimension in der aktuellen Analyse erkennbar: der identitätsstiftende Charakter von Häusern und Gebäuden im Bestand wird diskutiert, die Einbettung in die Umgebung analysiert und eine gesamthafte Betrachtungsweise angestrebt. Denkmalschützende Anliegen werden in diesem Rahmen ebenfalls vermehrt diskutiert. Kritisch wird in einzelnen Fällen die Verhältnismässigkeit von Denkmalschutzanliegen gegenüber neuen Wohnbauprojekten betrachtet. Dieselbe Argumentation bildet auch die Grundlage für die **Pflege von Orts-, Stadt- und Landschaftsbildern**.

### **Interdisziplinarität**

Im Fachdiskurs findet die Forderung nach einer interdisziplinären Planungspraxis vermehrt Eingang, da die vielseitigen Anforderungen an Wohn- und Lebensraum die Komplexität der Aufgaben erhöht haben. Ziel ist die ganzheitliche Betrachtung aller Aspekte eines Vorhabens, als gleichgewichtetes Zusammenspiel von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Faktoren.

Die Forderungen im Wohnbereich haben sich seit den 1980er-Jahren stark ausdifferenziert. Dementsprechend besitzen Massnahmen und Wohnmodelle Vorbildpotenzial, die auf die vielfältigen Anforderungen und Bedürfnisse des Wohnens intelligent und nachhaltig einzugehen wissen.

Folgende Massnahmen lassen sich mittels der Medienanalyse aus dem Fachdiskurs herausfiltern und als gute Praxis bestätigen:

- Preisgünstiges Bauen
- Individueller Innenausbau
- Partizipation in Planung und Betrieb
- Selbstverwaltung
- Vielfältiges Wohnungsangebot
- Dienstleistungsangebot
- Verdichtung
- Ökologisches Bauen, Sanieren, Wohnen und Leben
- Einsatz und Weiterentwicklung raumplanerischer Instrumente

### **Preisgünstig bauen**

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist heute ein wichtiger Bestandteil innovativer Ansätze. Dementsprechend gilt es, preisgünstigen und gleichzeitig guten Wohnungsbau zu betreiben. Eines der Mittel dazu ist die Landabgabe im Baurecht durch die Gemeinde an einen gemeinnützigen Wohnbauträger verbunden mit der Pflicht, einen Architektur-Wettbewerb auszuschreiben. Das Modell der Kostenmiete wird in den Fachzeitschriften als weiteres Mittel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beschrieben. Meist von Genossenschaften, Stiftungen und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern praktiziert, bedeutet die Kostenmiete einen gerechten Mietzins, der indes hoch genug ist, um die Aufwendungen des Bauträgers zu decken. Ebenfalls innovativ sind Projekte, die durch Kooperationen verschiedener Trägerschaften wie Privatanleger, Pensionskassen, Genossenschaften und Gemeinden entstanden sind. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Bildung eines Netzwerks von Genossenschaften und Gemeinden zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Weitere Punkte zur Schaffung von erschwinglichen Wohnungen sind die Reduktion von Wohnfläche und von Ausbaustandard, die Verwendung günstiger Baumaterialien, Serienproduktion und Elementbauweise.

**Individueller Innenausbau** ist ebenfalls ein praxisorientiertes Konzept für günstigen Wohnraum. Indem neu erstellte Wohnhäuser im Rohbau belassen werden und die zukünftigen BesitzerInnen den Innenausbau unter fachlich enger Begleitung selber übernehmen, besteht die Option, individuell gestalteten Wohnraum für unterschiedliche Budgets zu schaffen.

### **Partizipation in Planung und Betrieb**

Häufig beschrieben wird in den ausgewählten Fachzeitschriften das Instrument der Partizipation, im Planungsprozess wie auch nach Bezug der Wohnungen. Vor allem im genossenschaftlichen Wohnungsbau wird dieses Mittel immer häufiger eingesetzt. Die Wohnqualität kann durch Mitsprache, individuelle Gestaltung und Selbstbestimmung verbessert werden. Gleichzeitig wird der Gemeinschaftssinn gefördert. Während sich in den 1980er-Jahren Partizipation stark auf Selbstbau, Selbstgestaltung und die eigene Wohnung bezog, zielt die heutige Partizipation darüber hinaus. In der ausgewählten Literatur untersuchte Ansätze begreifen Partizipation als Teil des Planungsprozesses, in dem von den Bauherrschaften die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen oder interessierter Personen erhoben werden, ohne sich auf eine bestimmte Wohnung zu beziehen. Heute besteht Partizipation auf mehreren Ebenen: Sie findet als Teil eines offeneren Planungsprozesses und in der Betriebs- und Nutzungsphase statt.

### **Selbstverwaltung**

Aus der Partizipation heraus, so die Ergebnisse der Medienanalyse, kann sich auch die Selbstverwaltung entwickeln. Während Partizipation heute oft diskutiert wird und inzwischen fast als integraler Bestandteil neuerer Planungsansätze betrachtet werden kann, wird hingegen Selbstverwaltung nur vereinzelt im gemeinnützigen Wohnungsbau, insbesondere von Genossenschaften oder Stiftungen, umgesetzt. Beschrieben wird Selbstverwaltung als Mittel zur Förderung von Gemeinschaft, Selbstverantwortung und einer kollektiven Identität. Da sie jedoch ein hohes Mass an Organisation und Zeit erfordert, werden die Grenzen dieser Methode schnell sichtbar. Im Gegensatz also zur 1986 durchgeführten Analyse von Junker/Vaccani, in der Selbstverwaltung nicht problematisiert wurde, stehen heute insbesondere grosse Wohnprojekte in Selbstverwaltung vor neuen Herausforderungen. Heute viel enger definiert als in den 1968er Jahren, bezieht sich das Postulat eher auf die Nutzung gemeinschaftlicher Innen- und Aussenräume als auf die Siedlungs-/Hausverwaltung, den Unterhalt und Aussenraumpflege, welche Fachkenntnisse erfordern. Zudem sind die Mütter/Hausfrauen nun berufstätig.

### **Vielfältiges Wohnungsangebot und flexibel nutzbare Räume**

Neue Lebens- und Arbeitsformen bedingen neue Wohnformen, dies zeigen die Fachzeitschriften heu-

te sehr deutlich auf. Der soziale Wandel – Individualisierung, Vermischung von Wohnen und Arbeiten, multilokales Wohnen oder Pluralisierung von Haushaltsformen – bedingen die Herausbildung neuer gemeinschaftlicher Wohnungstypologien wie Cluster- oder Satellitenwohnungen mit nutzungsneutralen Räumen. Ein vielfältiger Wohnungsmix, zusätzlich anmietbare Räume sowie die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sind oft zitierte und umgesetzte Massnahmen, um den sich wandelnden Wohnbedürfnissen vor allem in der Stadt besser gerecht zu werden.

Die veränderten Bedürfnisse bringen auch Forderungen nach altersgerechtem Wohnen, generationeller und sozialer Durchmischung und Wohnen für Minderheiten ein und bedingen eine Neuausrichtung im Wohnungsbau. Was Junker/Vaccani bei der Entstehung von Gruppensiedlungen als problematisch einstufen – namentlich der tendenziell sozial homogene Charakter solcher Siedlungen –, ist bis heute eine Herausforderung geblieben, gerade wenn es darum gehen soll, in einer Siedlung eine mehrheitsfähige soziale Durchmischung zu erzielen.

Mit Begegnungsorten, gemeinschaftlichen Aktivitäten und genutzten Räumen wird heute das nachbarschaftliche, gemeinschaftliche Leben gefördert. Der heutige Diskurs thematisiert in diesem Hinblick stark die Funktionen des öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raums. Neue ökonomische Initiativen wie Tauschbörsen und die gemeinsame Nutzung von Ressourcen (Sharing Communities), die das Prinzip des Teilens oder der Mehrfachverwendung verfolgen, unterstützen diese Bemühungen.

### **Dienstleistungsangebot**

Mit dem gesellschaftlichen Wandel haben sich auch die Bedürfnisse älterer Menschen geändert – der Wunsch, möglichst lange zu Hause wohnen zu können, ist stark. Immer später, wenn überhaupt, zieht man ins Alters- oder Pflegeheim. Als beispielhaft beschrieben werden deshalb neue Ansätze und Dienstleistungsangebote, die das Altwerden in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Die Angebote reichen von Pflege- und Hauswirtschaftsleistungen über Begleitservice bis hin zu digital assistierenden Technologien.

### **Verdichtung**

Während in den 1980er-Jahren die Vorteile der Verdichtung hauptsächlich darin erkannt wurden, dass dadurch soziale Dichte, also soziale Nähe, erzeugt werden konnte wie auch Wohneigentum für grössere Bevölkerungskreise ermöglicht wurde,



so betrachtet die aktuelle Diskussion „Verdichtetes Bauen“ und „Verdichtetes Wohnen“ mehr aus einer ökologischen Perspektive. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einem haushälterischen Umgang mit Boden und Ressourcen soll nicht nur verdichtet gebaut, sondern auch verdichtet gewohnt werden, was durch Reduktion des Wohnflächenkonsums pro Person erreichbar ist.

Im Rahmen des Konzepts der Verdichtung werden Instrumente wie Nutzungsmix, kurze Wege, funktionale Durchmischung und gemischte Erdgeschossnutzung diskutiert. Diese Massnahmen zielen darauf ab, urbane Qualitäten in der Agglomeration und lebenswerte Quartiere in der Stadt zu erschaffen. So kann die Identifikation mit dem Wohnort und die gesellschaftliche Teilhabe gestärkt werden.

Im Zusammenhang mit der Sanierung von Einfamilienhäusern wird öfters ihr Umbau zu Mehrfamilienhäusern thematisiert. Dadurch wird einerseits mehr Wohnraum geschaffen und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gepflegt, andererseits entsteht so die Möglichkeit, dass mehrere Generationen zusammenwohnen und Synergien genutzt werden. Auch in Anlehnung an das Konzept „Zuhause alt werden“ stellt diese Massnahme ein gutes Beispiel dar.

#### **Ökologisches Bauen, Sanieren, Wohnen und Leben**

Beim Thema des ökologischen Bauens werden im heutigen Diskurs vor allem die bauliche Aspekte bei Neubauten und Sanierungen betrachtet. Diese können technischer oder planerischer Art sein. Die Ziele der Energiestrategie 2050 bzw. der 2000-Watt-Gesellschaft leiten die Diskussion zu energieeffizienten Strategien und technischen Möglichkeiten: Erdsonden, Solarenergie, Wärmepumpen, Holzbau, Nullenergie und Minergie. Die Förderung der Biodiversität im Wohnumfeld ist eine weitere Massnahme des ökologischen Bauens. Ebenso sind gesellschaftliche, räumliche und infrastrukturelle Aspekte integraler Teil der Planung, wie etwa Verdichtung, Qualität der Erschliessung und des Mobilitätskonzepts innerhalb des Quartiers.

Da zahlreiche Genossenschaften mittlerweile einen über 60-jährigen oder älteren Gebäudebestand aufweisen, sind sie vor die Frage gestellt, ob eine Gesamtanierung oder ein Ersatzneubau angebracht ist. Hier spielt die Frage nach der Bausubstanz eine zentrale Rolle. Je nach Zustand wird teilsaniert, saniert, oder, mittlerweile oft, neu gebaut. Bei Sanierungen herausfordernd wirkt das Ziel, Mietpreiserhöhungen möglichst gering zu halten, bei gleich-

zeitiger Wohnwertsteigerung in Form von grösseren Balkonen, moderneren Küchen usw.

Weiter wird der Substanzerhalt im Zusammenhang mit raumplanerischen Massnahmen diskutiert. So dienen Quartiererhaltungszonen, wie sie in der Bau- und Zonenordnung oder in Richtplänen festgehalten sind, dem Erhalt der Bausubstanz sowie der identitätsstiftenden und bewährten Quartierstrukturen.

#### **Einsatz und Weiterentwicklung raumplanerischer Instrumente**

Das Betreiben einer aktiven Bodenpolitik und die Bedeutung raumplanerischer Instrumente sind massgeblich im gegenwärtigen Diskurs um Innovationen. Insbesondere mit der Revision des Raumplanungsgesetzes wird der Raumplanung mehr Beachtung geschenkt. Diese Massnahmen verfolgen einerseits das Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, andererseits übernehmen sie auch sozialpolitische Anliegen wie die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Wohnungen zur Kostenmiete, beispielsweise mittels Landabgabe im Baurecht durch die Gemeinden.

In Anbetracht der Vielfalt von Zielvorstellungen eines Wohnungsbaus für die Zukunft erweist sich eine interdisziplinäre Planung als unabdingbar. Wie kann ein Neubau- oder Umbauprojekt zu einem lebenswerten Quartier beitragen? Welche Formen der Nutzungsdurchmischung ergeben einen Mehrwert für das Umfeld? Wie lässt sich die Wechselwirkung des Projekts mit dem bestehenden Umfeld definieren und nutzen? In diesem Sinne beinhalten innovative Ansätze neue, interdisziplinäre Planungsverfahren wie Testplanungen und Gestaltungspläne, die diesen Zielvorstellungen besser und passender nachkommen sollen.

#### **2.3 Regionale Unterschiede in der Schweiz**

Die Analyse der Fachzeitschriften und Organe der Hauseigentümer und Wohnbaugenossenschaften in der Deutschschweiz und der Romandie sowie das Fokusgruppengespräch im Tessin lassen regionale Unterschiede und Tendenzen erkennen.

Die in den Fachmagazinen der Westschweiz diskutierten Zielvorstellungen und Massnahmen für einen zukunftsfähigen Wohnungsbau sind denjenigen der Deutschschweiz sehr ähnlich. In der genossenschaftlichen Westschweizer Zeitschrift „Habitation“ wird jedoch häufiger das Potenzial von Kollaborationen unterschiedlicher Akteure und Bauträgerschaf-

ten bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum diskutiert. Dazu gehören Kantone, Städte und Gemeinden, private Eigentümer, Pensionskassen und gemeinnützige Akteure. Allerdings erscheint die Rolle der Genossenschaften in der Wohnraumbeschaffung noch weniger stark gesellschaftlich und politisch verankert als in der Deutschschweiz. Auch die Landabgabe im Baurecht wird als Neuheit dargestellt, die gefördert werden muss. Der Blick fällt häufig auf bereits bestehende innovative Wohnbauprojekte in der Deutschschweiz, die als Vorbilder gehandelt werden.

### Tessin

Die Diskussion aktueller Innovationsthemen im Tessin unterscheidet sich hinsichtlich des räumlichen Kontexts stark von der Deutschschweiz und der Romandie. Das Tessin weist nur kleine, urbane Flächen auf. Die Grundstücke sind oft in Privatbesitz und in viele kleine Parzellen aufgeteilt, was eine umfassende Planung erschwert.

Im Tessin wirkt eine andere Wohnkultur. Der Stellenwert der Familie und der damit verbundenen Eigentums- und Wohnformen ist immer noch prägend. Die Verbindung zur Familie bringt eine stärkere Bindung an geographische Orte mit sich. Dadurch reduziert sich die Mobilität. Wohnbaugenossenschaften haben sich fast gar nicht entwickelt. Souveränität über das Wohneigentum ist von höchster Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund bestimmen im Tessin folgende Themen den öffentlichen Diskurs zu Innovationen im Wohnungsbau: Der Diskurs um altersgerechtes Wohnens findet im Tessin zeitversetzt statt und greift auf, was in der Deutschschweiz schon teilweise umgesetzt wurde. Jedoch wird diese Entwicklung durch renditeorientierte Bauherrschaften im Hochpreissegment getragen. Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit wurde ein Projekt der Stiftung Fondazione Vanoni in Lugano ausgezeichnet, welches einerseits die funktionale Durchmischung umsetzt und andererseits geschützten Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen bietet. Die Thematik der öffentlichen und privaten Räume wurde dabei innovativ aufgenommen. Die Einbettung in die Umgebung, die Umgebungsgestaltung sowie die Qualität der öffentlichen Räume prägen den gegenwärtigen Tessiner Fachdiskurs. Verdichtung ist als Massnahme stark problematisiert und wird wenig umgesetzt, da sie mit negativer Lebensqualität in Zusammenhang gebracht wird.

## 2.4 Blick nach Deutschland und Österreich

Die Literaturrecherche in Deutschland und Österreich dient als Blick über die Landesgrenzen hinaus. Sie zeigt grob auf, welche Themen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau diskutiert werden und trägt somit zu einer besseren Einordnung des nationalen Diskurses bei. In Deutschland prägen vier Themenblöcke die öffentlich geführte Debatte zum Wohnungswesen. Der erste Block begreift Wohnen als Politikum und widmet sich der Frage der (preisgünstigen) Wohnraumversorgung in Ballungsräumen, wo Wohnraum zur Mangelware geworden ist. Diskutiert werden der Rückzug des Staates aus der Wohnbauförderung, die Privatisierung des sozialen Wohnungsbaus und die wichtige Rolle, die Genossenschaften und Baugruppen diesbezüglich einnehmen.

Der zweite Themenblock schliesst an den ersten und an der Frage der Wohnraumversorgung an und beinhaltet die Forderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dazu zählen eine neue Planungskultur, die ein isoliertes Nebeneinander vermeidet und interdisziplinär arbeitet, die Entwicklung von Masterplänen mit einer genauen Zielvorstellung, um Stadtumbau nachhaltig realisieren zu können und so dem Ansturm auf die Ballungsräume gerecht zu werden, innerstädtische Verdichtung und Mischnutzungen zur urbanen Belebung.

Die ökologische Nachhaltigkeit beim Bauen und Sanieren ist das dritte breit diskutierte Themenfeld. Unter diesem Aspekt werden erneuerbare Energien, Energieeffizienz, die Verwendung recycelbarer Baumaterialien sowie die naturnahe Aussenraumgestaltung besprochen.

Der letzte Themenblock basiert auf den sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnissen und beinhaltet die Diskussion neuer Wohnkonzepte, flexibler Nutzungen und vielfältiger Wohnungstypen, des Bauens für spezielle Bedürfnisse sowie der Bewirtschaftung von Wohnraum für Minderheiten. Insbesondere liegt das Hauptaugenmerk der Diskussion auf der Frage der Wohnraumversorgung durch die beteiligten Akteure.

Die Literaturrecherche in Österreich zeigt auf, dass die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ebenfalls ein häufig diskutiertes Thema ist. Die gemeinnützigen Wohnbauträger spielen dabei eine genauso wichtige Rolle wie die Stadt. Meist ist damit die Stadt Wien gemeint, die nach fast zehn Jahren Baustopp wieder damit begonnen hat, Gemeindewohnungen zu bauen.

Nebst der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum finden die Themen ökologisches Bauen und Sanieren häufig Eingang in den Mediendiskurs. Neue Wohnkonzepte und Wohnungstypologien sowie das Bauen für spezielle Bedürfnisse prägen die Fachdebatte. Insbesondere im Bereich des betreuten Wohnens wird in Österreich grosses Potenzial wahrgenommen, da es momentan hauptsächlich Angebote gemeinnütziger Organisationen gibt.

Die wichtige Rolle der Baugruppen in Deutschland und Österreich stellt einen grundlegenden Unterschied zum Wohnungsbau in der Schweiz dar. Weiter wird in Deutschland die Förderung von Kleinwohnungen diskutiert, während in der Schweiz die steigende Anzahl der Kleinhaushalte im Wohnungsbau noch weitgehend ignoriert wird.

## 2.5 Zusammenfassung & Schlussfolgerungen

Die Gegenüberstellung der Medienanalysen zeigt die veränderte Themenwahl in der Fachdiskussion um Innovationen im Wohnungsbau. Die Relevanz des Kontexts, der jeweils bedingt, was als innovativ gehandelt wird, schält sich heraus.

Die Medienanalyse 2013/2014 ergibt fünf Hauptthemen, die als Innovationen im Wohnungsbau diskutiert werden:

1. Fragen der ökologischen Nachhaltigkeit sind von grösstem Interesse. Energieeffizienz, erneuerbare Energien, umweltschonende Ressourcen, ökologische Baumaterialien und die Nähe zur Natur nehmen im Zusammenhang mit Neubauprojekten und hinsichtlich der Sanierung bestehender Gebäude eine grosse und wichtige Rolle ein. Der haushälterische Umgang mit Ressourcen bedeutet auch die bessere Parzellenausnutzung bzw. die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs.
2. Soziale Nachhaltigkeit: Der Einbezug sozialer Aspekte beim Planen und Bauen von Wohnungen hat sich von der Siedlungsebene auf die Quartierebene ausgedehnt: die Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens sind vielfältig geworden. Nachbarschaft wird von Beginn an geplant und gebaut. Die Mitwirkung der Bewohnenden bereits bei der Planung ist vor allem im genossenschaftlichen Wohnungsbau zunehmend erwünscht. Neben einer gemeinschaftsfördernden Architektur sind

Nutzungskonzepte, die Gemeinschaft bilden und das Teilen organisieren (Sharing Communities) als Massnahmen für zukunftsfähige Wohnformen anerkannt.

Mehrgenerationenprojekte vereinen unterschiedliche Altersgruppen mit dem gemeinsamen Ziel, sich beim Wohnen auszutauschen und zu unterstützen.

Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen beinhaltet heute nicht nur die Realisierung vielfältiger Wohnungstypologien, nutzungsneutraler Räume und flexibler Grundrisse, sondern auch die Bewirtschaftung mit zugeschnittenen Dienstleistungen.

3. Unterschiedliche Massnahmen und Modelle zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum von guter Qualität: Ein Mix von Finanzierungsmodellen, Kooperationen von Trägerschaften, die Landabgabe im Baurecht und das Prinzip der Kostenmiete werden neu und aktuell bewertet.
4. Das Planen auf Quartierebene bei gleichzeitiger Ausdehnung des Augenmerks auf die Qualität der angrenzenden öffentlichen Räume und den bestehenden Kontext. Stadt- bzw. quartier-räumliche Qualitäten (kurze Wege, Nahraumversorgung) sollen ebenfalls in neu gebauten Agglomerationen realisiert werden. Oft besprochene Massnahmen sind die gemischte Erdgeschossnutzung sowie eine funktionale Durchmischung der Gebäude.
5. Die interdisziplinäre und partizipative Planung in den unterschiedlichen Phasen eines Projekts.

Verdichtet man nun diese Erkenntnisse vor dem Hintergrund der historischen Medienanalyse aus dem Jahr 1986, kristallisieren sich zentrale Leitthemen eines zukunftsorientierten Wohnungsbaus heraus, welche für die weitere Diskussion um relevante nachhaltige Impulse für den Wohnungsbau der Zukunft wichtig sind. Es liesse sich zusammenfassen mit dem Postulat, dass gute Projekte der Zukunft folgende Potenziale besitzen:

1. Energieeffizient und ressourcenschonend
2. Baukultur und räumliche Qualität fördernd: Durch die städtebauliche Einbettung und die Qualität der Umgebung wird ein wertvoller Beitrag zu einem lebenswerten Quartier geleistet

3. Inklusiv und partizipativ in Planung und Betrieb
4. Vernetzend, gemeinschaftsfördernd und nachbarschaftsbildend
5. Flexibel nutzbar und hindernisfrei
6. Adäquat und preisgünstig: Umsetzung von Finanzierungsmodellen, Methoden und Kooperationsformen, um Wohnraum preisgünstig zu erstellen und langfristig bezahlbar zu halten

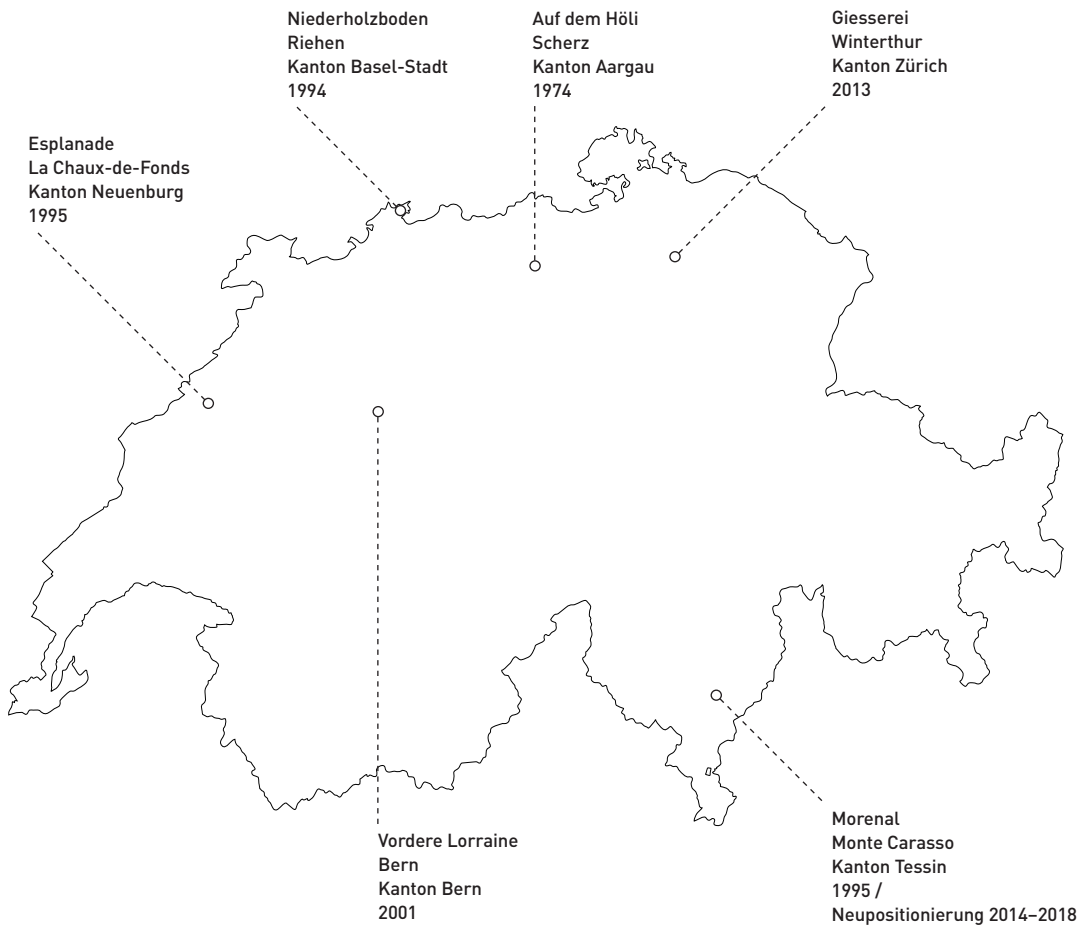
Die vorliegenden Ergebnisse wurden an einem Workshop mit ExpertInnen aus dem Bau- und Wohnungswesen diskutiert. Aus einer Vielzahl von Wohnprojekten, die innovative Ansätze umsetzen, wurden sechs Siedlungen für die weitere Untersuchung ausgewählt. Ausschlaggebend für die Wahl war neben dem Aspekt der Innovation, die Unterschiedlichkeit der Bezugsjahre, Regionen, Standortgrössen und

Trägerschaften. Alle Siedlungen galten zu ihrer Entstehungszeit als innovativ. Im Teilprojekt 2 war von Interesse, wie die für die Projekte formulierten Ziele umgesetzt wurden, welche Prozesse die Entstehung begünstigten bzw. behinderten und welche Aspekte sich über eine längere Zeitdauer bewährt respektive verändert haben. Folgende Siedlungen wurden ausgewählt:

- Auf dem Höli, Scherz, Kanton Aargau (1974)
- Niederholzboden, Riehen, Kanton Basel-Stadt (1994)
- Esplanade, La Chaux-de-Fonds, Kanton Neuenburg (1995)
- Vordere Lorraine, Bern, Kanton Bern (2001)
- Giesserei, Winterthur, Kanton Zürich (2013)
- Morenal, Monte Carasso, Kanton Tessin (1995 / Neupositionierung 2014–2018)



### 3. Siedlungsporträts





Siedlung Auf dem Höli,  
Schurz AG, Hauseingang  
(Foto: Angela Birrer)

### 3.1 Auf dem Höli

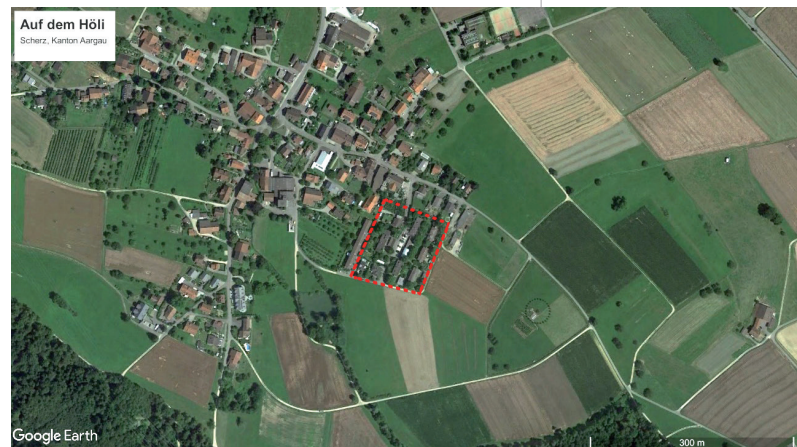
Kanton	Aargau
Ort	Scherz, Bezirk Brugg. 649 Einwohner
Lage	ländliche Gemeinde
Trägerschaft	Wohnbaugenossenschaft Auf dem Höli
Eigentumsstruktur	Wohneigentum; Genossenschaft
Architektur	Klaus Vogt, Benno + Jacqueline Fosco-Oppenheim
Siedlung	Reihenhaussiedlung mit 17 Reihenhäusern und 1 Gemeinschaftshaus, 1 Haus mit Einliegerwohnung
Baujahr	1974

#### Projektgeschichte

Im Jahr 1972 entschied sich das Architektenpaar Jacqueline und Benno Fosco-Oppenheim aus Zürich wegzuziehen. Für die werdenden Eltern bot die Stadt zu jener Zeit wenig Lebensqualität. Verkehr, Wohnungsknappheit und hohe Bodenpreise bewegten viele Städterinnen und Städter, vor allem junge Familien, zum Wegzug aus der Stadt. Bodenerwerb war aufgrund der steigenden Bodenpreise nur noch auf dem Land erschwinglich; dort isoliert im Eigenheim zu wohnen stellte jedoch keine Option dar. Die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnbauprojektes entstand aus dem Bedürfnis nach Nachbarschaft mit Gleichgesinnten.

In der Gemeinde Scherz im Kanton Aargau, wo Architekt Kollege Klaus Vogt zuvor ein Haus mit flexiblem Grundriss gebaut hatte, konnten sie Land reservieren. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner standen schnell fest, die meisten davon aus den persönlichen Netzwerken der Foscos und Vogts. Die auf das strukturell Notwendigste reduzierte Architektur diente den InitiantInnen auch als Auswahlinstrument. Wen diese Ästhetik nicht absties, teilte ähnliche Wertvorstellungen. Im Dorf begutachtete man das Bauvorhaben kritisch, unterschieden sich doch die unverputzten Kalksandsteinhäuser und die gemeinschaftsfördernde Siedlungsarchitektur stark von der dörflichen Bebauung.

Im Dezember 1972 gründete die Gruppe um die Architekten die Wohnbaugenossenschaft „Auf dem

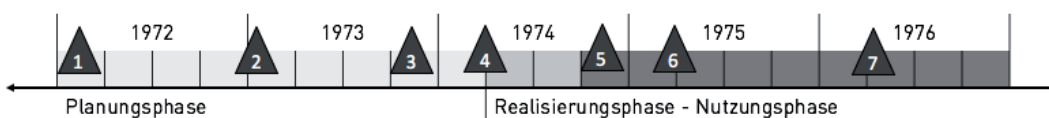


Luftbild Scherz, Aargau  
M 1: 11 000  
(Foto: Google Earth)

Höli“ und begannen mit der Planung. Anhand eines Baukastens, bestehend aus verschiedenen Hausquerschnitten, Wohnachsen, Treppenachsen, Fensterelementen und Verkehrszonen konnten alle Beteiligten den Typ, die Grösse und die Aufteilung ihres Hauses selber bestimmen. Im Januar 1973 reichte die Gruppe das Baugesuch ein und startete mit der Suche nach Finanzierung. Da der Bund Konjunkturmassnahmen erlassen hatte, blieben Finanzierungszusagen aus. Im Sommer 1973 beschlossen sie das Land auch ohne geregelte Finanzierung zu kaufen und intensivierten die Geldsuche. Ende November 1973 war die Finanzierung schliesslich gesichert, jedoch sehr teuer. Im März 1974 war Baubeginn, Anfang Dezember 1974 konnten bereits die ersten Häuser bezogen werden und im März 1975 war die Siedlung fertiggestellt und bewohnt.

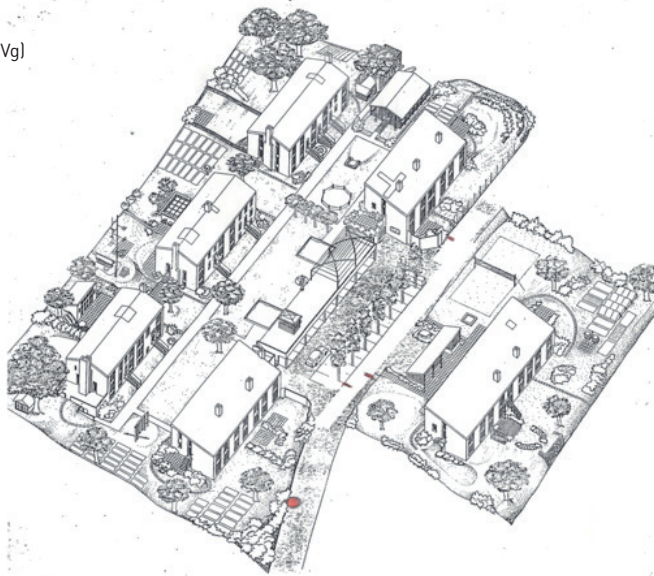
#### Entstehungsprozess

- 1972  
Idee / Reservation Land / Gründung Genossenschaft
- Januar 1973  
Einreichung Baugesuch, Suche nach Finanzierung
- November 1973  
Finanzierung gesichert
- März 1974  
Baubeginn
- Dezember 1974  
Bezug erste Häuser
- Ende März 1975  
Alle Häuser sind bewohnt
- Frühling 1976  
Fertigstellung Höli II





**Siedlungsbild**  
(Darstellung: zVg)



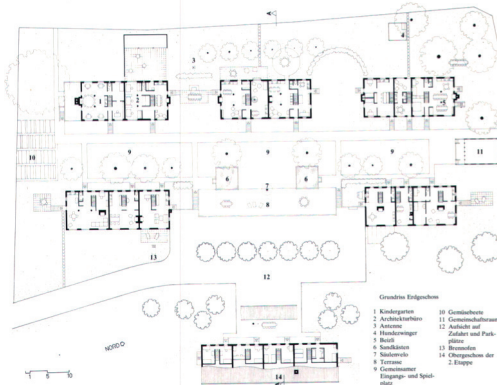
**Lage und Umgebung**

Scherz ist eine ländliche Gemeinde im Kanton Aargau. Die Siedlung „Auf dem Höli“ befindet sich am südöstlichen Dorfrand, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern, Feldern und Wald. Der nahe Autobahnanschluss und stündliche Busverbindungen verbinden das Dorf mit den Kleinstädten Baden und Brugg. Scherz führt einen Kindergarten sowie eine Primarschule, die Oberstufe besuchen die SchülerInnen in Lupfig oder Birr (Real- und Sekundarschule) und Windisch oder Schinznach-Dorf (Bezirksschule). Ein Lebensmittelladen und ein Restaurant befinden sich im Dorfkern.

**Siedlung**

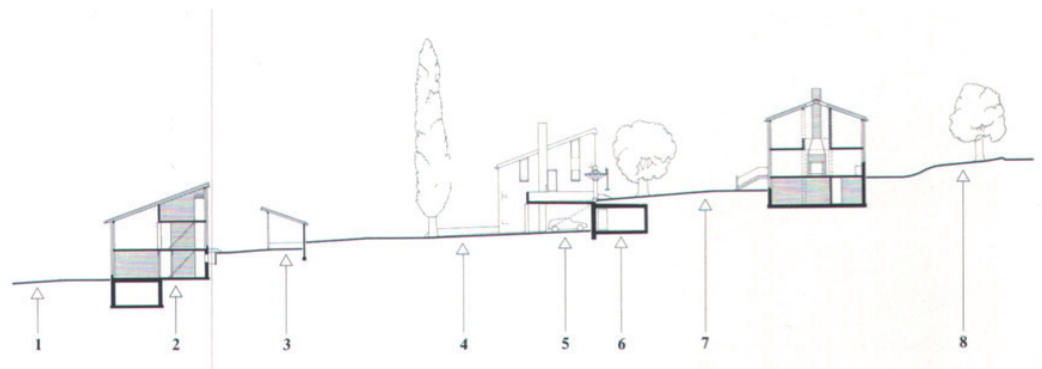
Die Siedlungsanlage besteht aus Reihenhäusern aus weissem Kalksandstein. Die Architektur der Siedlung setzt den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen um. Die Reiheneinfamilienhäuser sind in kurzen Reihen dicht zusammengebaut und bilden im Zwischenraum einen grossen Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz, Sandkasten, Pingpong-Tisch und einer überdachten Terrasse. Alle Hauseingänge führen auf diese gemeinschaftliche Fläche im Innern der Siedlung. Ein Gemeinschaftshaus am südlichen Ende wurde später ergänzt. Die Gliederung der Häuser erlaubte spätere Anpassungen der Grundrisse und eine flexible Nutzung des Wohnraums. Zu jedem Haus gehört entsprechend seiner Grösse ein privater Gartenbereich auf der Hinterseite des Hauses.

**Grundriss**  
Erdgeschoss mit Aussenanlagen  
(Grundlage: FFV Architekten)



**Schnitt**  
(Grundlage FFV Architekten)

- 1 Privater Aussenraum
- 2 Haus der 2. Etappe
- 3 Schopf
- 4 Zufahrt und Besucherparkplatz
- 5 Terrasse über gedeckten Parkplätzen
- 6 Schutzraum
- 7 Gemeinsamer Eingang- und Spielraum
- 8 Privater Aussenraum

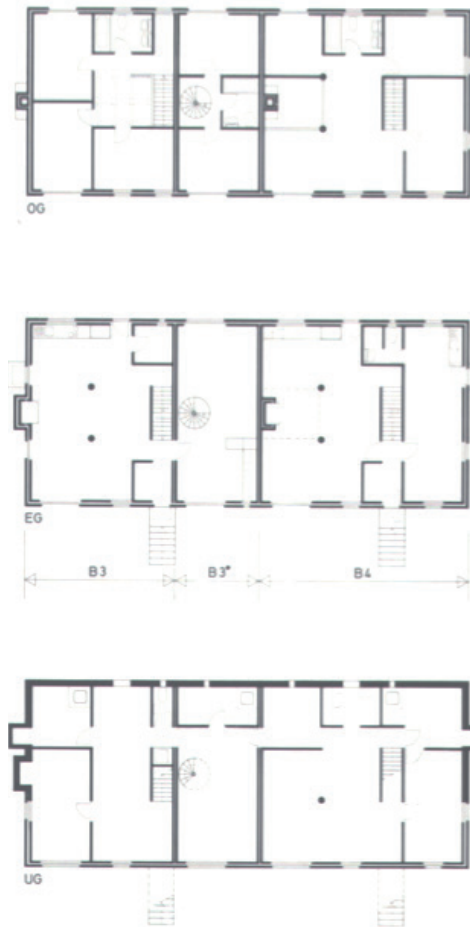


### Energiekonzept

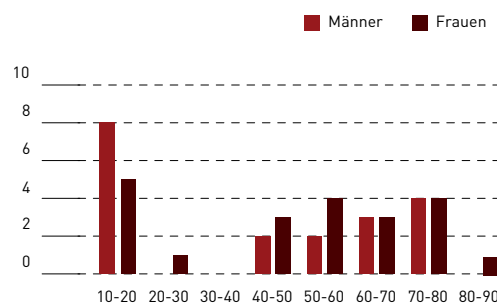
Vor dem Hintergrund der Ölkrise Anfang der 1970er-Jahre entschieden sich die Architekten für 6 cm Isolation im 2-Schalen-Mauerwerk und 10 cm Isolation im Dach sowie das Vermeiden von Wärmebrücken. Die Wärmeerzeugung erfolgte durch eine zentrale Ölheizung. Begründet wurde dieser Entscheid damit, dass man im Falle einer langandauernden Ölkrise zur Mehrheit der Bevölkerung gehört hätte und eine Lösung einfacher in Aussicht schien. Die Abrechnung erfolgte individuell. Da die Sensoren für die Erfassung der Vor- und Rücklauftemperatur relativ ungenau waren, eigneten sich die Messwerte nicht als Kostenverteiler. Mitte der 1980er-Jahre bot die IBB Energie AG an, die Gasleitung beim Höli vorbeizuführen, statt entlang der Ortsverbindungsstrasse, sofern sie auf Gasheizung umstellten. Die BewohnerInnen nahmen das Angebot an, was es ermöglichte, dass jeder Haushalt seine Heizung selber regulieren konnte. Die meisten haben inzwischen die Fenster ersetzt und die Dächer nachisoliert. Eine Analyse des Energiestandards mit einer Wärmebildkamera zeigte keine Wärmebrücken, die Dämmwerte von Fenster- und Wandpartien waren fast identisch. Des Weiteren nutzen einige BewohnerInnen Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern.

### Bewohnerschaft und Zusammenleben

Auch im Zusammenleben zeigt sich das Gemeinschaftliche. Die "Hölianer", wie sie ursprünglich vom Rest des Dorfes genannt wurden, sind Besitzer ihres eigenen Hauses und Genossenschafter der Gemeinschafts- und Aussenräume der Siedlung. Sie treffen sich zu gemeinsamen Aktivitäten. Ungeschriebene Regeln strukturieren das soziale Zusammenleben gut. Sitzt man zum Beispiel im halböffentlichen Bereich vor dem Haus, wird es gern akzeptiert wenn man sich dazu setzt. Hält sich hingegen jemand im privaten Gartenbereich hinter dem Haus auf, bedarf das Hinzutreten erst der expliziten Einladung. Früher „ein wilder Haufen, heute anständig und bürgerlich“, so beschreibt sich die Bewohnerschaft der Höli selbst. Mit dem Wegzug einiger ErstbewohnerInnen und dem Zuzug neuer Familien hat ein langsamer Generationenwechsel innerhalb der Siedlung eingesetzt, der zu Gelingen scheint. Trotz anfänglicher Skepsis und Distanz der Dorfbewohnerschaft integrierten sich die Hölianer schnell in die Gemeindestrukturen und sind heute fester Teil der Dorfgemeinschaft.



**Grundrisse**  
(Grundlage: FFV Architekten)



**Soziostruktur**  
(Stand September 2016)  
Anzahl BewohnerInnen: 40  
Anzahl Haushalte: 18  
mit Kindern: 7  
ohne Kinder: 11

**Bewohnerschaft**  
nach Alter und Geschlecht  
(Grundlage zVg, eigene Darstellung)

**Haustypen und Kosten**  
(Grundlage: FFV Architekten)  
Anlagekosten insgesamt: ca. 3 100 000 Fr.  
AZ = 0.3

Haustyp	Bruttowohnfläche	+ Fläche Untergeschoss	Anlagekosten (BKP 0-5) / CHF	Baukosten (BKP2/m <sup>2</sup> ) / CHF
B3	126m <sup>2</sup>	63m <sup>2</sup>	230 000	237
B3*	72m <sup>2</sup>	36m <sup>2</sup>	141 000	234
B4	180m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>	309 888	213

### **Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur**

Die Siedlung „Auf dem Höli“ entstand als bottom-up-Projekt von den Architekten initiiert, und von den zukünftigen BewohnerInnen selber organisiert und realisiert. Als Rechtsform wurde die gemeinnützige Baugenossenschaft gewählt. Für die Finanzierung der Siedlung hatte man Mittel aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes (WEG) beantragt. Da die gegen innen gerichteten Hauseingänge, die speziellen Grundrisse und die zu wenig dichte Belegung nicht den Vorschriften entsprachen, wurden keine Subventionen gesprochen. Die Finanzierung gelang schliesslich durch Erhöhung des Eigenkapitalanteils und der Aufnahme eines privaten Baukredits mit der Hilfe einer Hypothekarbank.

Die Genossenschaft war Eigentümerin der gesamten Parzelle und gab die Häuser und eine dazugehörige Gartenparzelle im Baurecht an die GenossenschafterInnen ab. Im Jahr 2000 ging beides ins Privateigentum der einzelnen GenossenschafterInnen über. Die spätere Privatisierung der Baurechtspartellen vereinfachte vor allem die Bewertung bei einem Verkauf. Die Einfachheit der Verwaltungsstruktur blieb gewahrt.

### **Fazit**

Die Siedlung ist heute ein Referenzobjekt für kommunikatives Wohnen und flexible Nutzung von Wohnraum. Das unverputzte Kalksandsteinmauerwerk als Ausdruck des „unfertigen Bauens“ hat sich bewährt und die Möglichkeit, Verbindungstüren zwischen und innerhalb der Häuser zuzumau-

ern und aufzubrechen wurde vielfach genutzt. Der Erfolg der Siedlung beruht auf verschiedenen Faktoren. Das erklärte Ziel, gemeinschaftlich und kommunikativ zu wohnen, geschah ohne striktes Regelwerk. Diese Idee wurde von den InitiantInnen sowie der Bewohnerschaft getragen und über die Jahre hinweg mit hohem persönlichem Zeitaufwand weiterverfolgt. Mitbestimmung in der Planung und im Betrieb und eine „Palaver-Demokratie“, sowie der Entschluss Entscheidungen im Konsens zu treffen, haben zu einem stabilen, sozialen Gefüge geführt. Die relativ homogene Bewohnerstruktur in der überschaubaren Grösse der Siedlung hat viel zum dauerhaften Erfolg beigetragen, genauso wie die hohe Kompromissbereitschaft. Letztere stammt unter anderem von der Tatsache her, dass die Häuser im Baurecht und nicht zur Miete abgegeben wurden. So bedeutete ein Wegzug eine grössere Hürde, und in Konfliktsituationen wurde mit Ausdauer nach einer Lösung gesucht.

Preisgünstig zu bauen war Zielsetzung und aus der Situation der Mittelknappheit entstanden. Der erschwingliche Bodenpreis auf dem Land und das Konzept des bewohnbaren Rohbaus waren die Bedingungen für die erfolgreiche Umsetzung. Die Bewohnerschaft übernahm den Innenausbau und die Umgebungsarbeiten in Eigenregie. Alle gemeinschaftlichen Einrichtungen werden selbst verwaltet.

Der Architekt der Anlage formuliert in der Rückschau von 2016 eine Erkenntnis, die sich in diesem Fall als erfolgsfördernde Voraussetzung erwies: „Beim Bauen zu viel Geld zur Verfügung haben, ergibt nichts Schlaues.“



Privater Garten hinter dem Haus, Auf dem Höli (Foto: Angela Birrer)



Siedlung Im Niederholzbo-  
den, Riehen  
Gartenansicht Mittelbau  
(Foto: zVg)

### 3.2 Niederholzboden

Kanton	Basel-Stadt
Ort	Riehen, ca. 21 000 Einwohner
Lage	Agglomeration Basel
Trägerschaft	Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Eigentumsstruktur	Miete und Stockwerkeigentum
Architektur	Metron Architektur AG, Markus Gasser, Heini Glauser
Siedlung	Neubau, ein Wohnhaus mit 41 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen und 4 direkt angrenzende Reiheneinfamilienhäuser
Baujahr	1994

#### Projektgeschichte

Die Siedlung Im Niederholzboden in Riehen entstand 1994 als erstes Niedrigenergie-Mietwohnobjekt mit kontrollierter Wohnungslüftung. Innovativ war ebenfalls die Organisation über eine Teilselbstverwaltung mit Siedlungsverein und Hausgemeinschaften. Ziel war es integratives Wohnen im selbstverwalteten genossenschaftlichen Mietwohnungsbau für Familien und körperbehinderte Personen zu ermöglichen. Es entstanden 30 Geschosswohnungen mit 3 bis 5 Zimmern, 7 Schatzimmern, ein Gemeinschaftsraum und in Zusammenarbeit mit dem Regionalen Verein Wohnen für Körperbehinderte (WKB) und Spitex Riehen 11 Wohnungen für körperbehinderte Menschen mit eigenem Gemeinschaftsbereich. Vier zusätzliche private Reihenhäuser im Eigentum sollten einen konzeptionellen Eigentümermix herstellen.

Das Land war vom Besitzer einer Gärtnerei der Gemeinde Riehen unter der Bedingung vermacht worden, dass auf dem Gelände sozialer Wohnungsbau realisiert werde. Die Gemeinde nahm dies zum Anstoss für ein Pionierprojekt, das von vielen Seiten bejaht und mitgetragen wurde. Sie wählte die mit neuen Wohnkonzepten aktive Genossenschaft Wohnstadt in Basel als Trägerschaft aus, stellte ihr das Land im Baurecht zur Verfügung und beauftragte die mit innovativen Wohnkonzepten vertrauten Architekten der Metron mit Projektleitung, Entwurf, Planung und Realisierung sowie das Büro für soziale Arbeit Basel mit Anne Burri der Entwicklung des Wohnmodells. Das Projekt verlief deshalb besonders erfolgreich, weil die Gemeinde und auch die Stadtbildkommission Basel / Riehen im Verfahren und bei Ausnahmegenehmigungen unterstützend handelten.



#### Lage und Umgebung

Die Siedlung liegt am Dorfrand von Riehen, unweit von Basel. Die nächste Tramstation ist ca. 100 Meter entfernt, der Hauptbahnhof Basel ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut 25 Minuten erreichbar. Naherholungsgebiete, Schulen, Läden und Sportanlagen liegen in Gehdistanz.

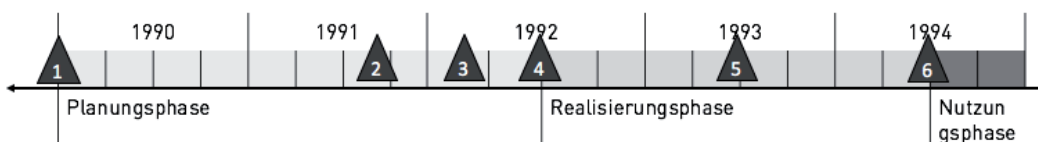
#### Siedlung

Die Anlage besteht aus einem langgezogenen, dreiteiligen und zweigeschossigen Baukörper. Im Kopfbau liegen die Kleinwohnungen für körperbehinderte Menschen sowie ein grosszügiger Gemeinschaftsraum mit Terrasse während im Hauptbau dreissig Geschosswohnungen und im Südbau vier Reiheneinfamilienhäuser untergebracht sind. Die privaten Balkone und der grün eingewachsene Garten mit gemeinschaftlicher Rasenfläche liegen auf der Rückseite des Gebäudes.

Luftbild Riehen, Basel-Stadt  
M 1: 16 000  
(Foto: Google Earth)

#### Entstehungsprozess

- 1990  
Gärtnerei Weber vermachte Land an Gemeinde Riehen mit Auflage sozialen Wohnungsbau zu errichten / Landabgabe im Baurecht durch Gemeinde Riehen an Wohnstadt / Metron Architektur erhält Auftrag für die Realisierung der Wohnüberbauung
- Oktober 1991  
Baueingabe
- April 1992  
Baubewilligung
- Juni 1992  
Baubeginn
- Juli 1993  
Wohnstadt und Verein Wohnen für Körperbehinderte schliessen Zusammenarbeitsvertrag ab. Erneuerung 2004.
- Juni 1994  
Fertigstellung und Bezug





**Siedlungsbild**  
M 1:4 000  
(Grundlage:  
Metron Architektur)

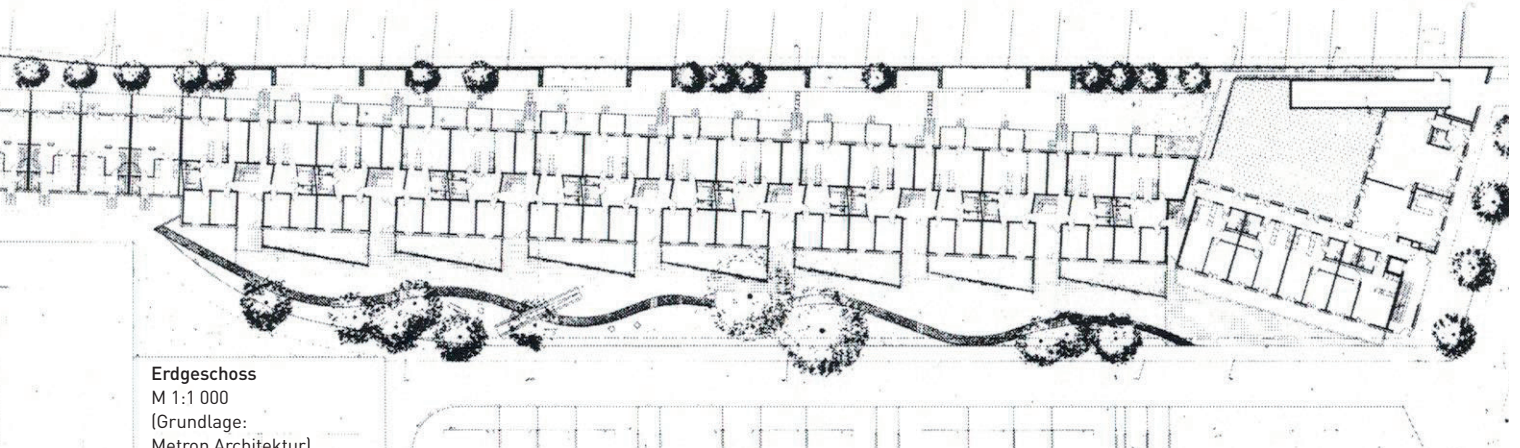
Auf der Vorderseite ist die Siedlung zur ruhigen Quartierwohnstrasse hin über einen höher angelegten und über zwei Stufen erreichbaren halböffentlichen Weg erschlossen. Hier steht vor den einzelnen Eingängen auch ausreichend Platz für das Abstellen von Velos und Kinderwägen etc. zur Verfügung. Ein Kinderspielplatz liegt geschützt hinter Pflanzen auf dem Niveau des öffentlichen Raums und wird von allen QuartierbewohnerInnen genutzt.

Das Gebäude wurde aus Betonwänden über Backstein gebaut, farbige Holzplatten verkleiden die Fassade. Insgesamt umfasst die Siedlung 45 Wohneinheiten mit 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, wobei die Kleinwohnungen rollstuhlgängig und für körperlich Behinderte eingerichtet sind. Die Struktur der Siedlung nimmt auf das gemeinschaftsfördernde und integrative Konzept Bezug, indem sie durchlässig begehbare Untergeschosse und Aussenräume anbietet. Körperbehinderte Menschen sind dadurch in der Lage, eigenständig und selbstbestimmt in einem regulären Wohnumfeld zu wohnen. Der separate Eingang zum Kopfbau mit den Kleinwohnungen schafft Distanz zu den Familienwohnungen und Sicherheit für die BewohnerInnen, da die Türen der Wohnungen für das Pflegepersonal offen gehalten werden.



**Ansichten**  
M 1:2 000  
(Grundlage:  
Metron Architektur)

Im Mittelbau stehen mehrere Schaltzimmer zur Verfügung, die sich verschiedenen Wohnungen zuordnen lassen und je nach Bedarf dazu gemietet werden können. Zwei Gemeinschaftsräume, Waschküchen, Bastelräume und die Autoeinstellgarage sind kollektive Räume. Die Grundrisse der Wohnungen ermöglichen eine zweckmässige Möblierung und Nutzung ohne grossen Flächenverbrauch. Es gibt keine Gänge, die Räume sind um eine zentrale Diele angeordnet,



**Erdgeschoss**  
M 1:1 000  
(Grundlage:  
Metron Architektur)

die als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann. Die Küche besteht nebst einer festinstallierten Küchenfront zusätzlich aus einem verschiebbaren Element mit Kühl- und Putzschrank sowie Unterschrankelementen und kann so flexibel angepasst werden.

### Energiekonzept

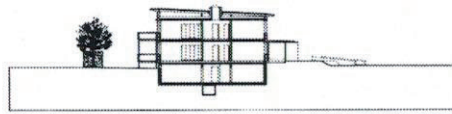
Das Ziel einer ökologisch nachhaltigen Siedlung wurde mit dem Einsatz von giftfreien Baumaterialien und einem Niedrigenergiesystem verfolgt. Ein kompaktes Volumen, eine starke Wärmedämmung, eine kontrollierte Lüftung sowie ein grosses Erdregister führten zu einem Energieverbrauch, der unter dem Durchschnitt lag. Die Energiezufuhr geschieht in diesem System über einen Bodenkanaal, durch den frische Luft angesaugt und in jede Wohnung geführt wird. Die Wärme der verbrauchten Luft wird bei der Rückführung als Energie für die Frischluftzufuhr genutzt. Strömt die Frischluft durch das feuchte Erdregister, nimmt sie Feuchtigkeit auf, was sich positiv auf die Atemwege auswirkt. Geheizt wird mit Gas, die Wärmeverteilung geschieht über Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung geschieht ebenfalls mit Gas. Im Jahr 2011 wurde zusätzlich eine Photovoltaikanlage auf dem südlichen Teil des Dachs installiert. Bis jetzt musste einzig die in die Jahre gekommene kontrollierte Lüftung saniert werden.

Die höheren Anfangsinvestitionen konnten mit den niedrigen Unterhalts- und Betriebskosten kompensiert werden. Zusätzliche Energieeinsparungen, so die Annahme, sollten durch ein angepasstes Konsum- und Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft erreicht werden.

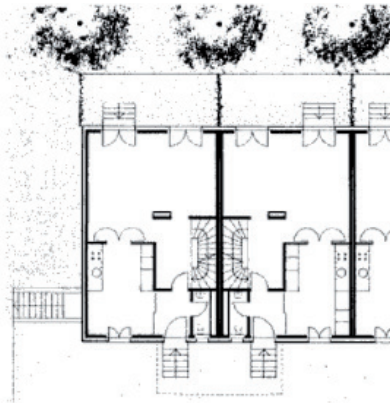
### Bewohnerschaft und Zusammenleben

Die Siedlung Niederholzboden ist eine integrative und gemeinschaftsfördernde Wohnsiedlung für Familien und körperlich behinderte Menschen. Mit der Auswahl der Erstabewohnerschaft wurde damals das Büro für Soziale Arbeit Basel beauftragt. Heute werden freie Wohnungen durch Wohnstadt im Internet ausgeschrieben. Interessenten stellen sich bei den vier Parteien der Hausgemeinschaft vor. Da ein Grossteil der Wohnungen 4.5 Zimmer aufweisen, werden die Wohnungen vorwiegend an Familien vermietet.

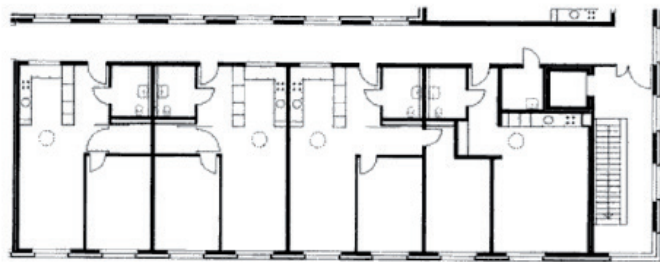
Der Verein WKB vermittelt Wohnungen an Menschen mit einer Körperbehinderung und sorgt für



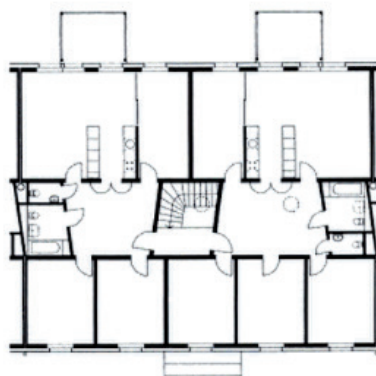
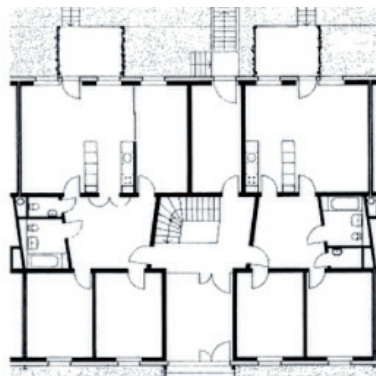
**Schnitt**  
Mittelbau  
M 1:1 000  
(Grundlage:  
Metron Architektur)



**Grundriss**  
Südbau, 5.5-Zi-Reihenhaus  
EG  
M 1:500  
(Grundlage:  
Metron Architektur)



**Grundriss**  
Kopfbau,  
2.5-, 3.5-, 1.5-Zi.Wohnung  
OG  
M 1:500  
(Grundlage:  
Metron Architektur)



**Grundriss**  
Mittelbau, 4.5-Zi-Wohnung  
mit Schaltzimmer  
EG und OG  
M 1:500  
(Grundlage:  
Metron Architektur)



die Sicherstellung eines Grundangebotes von Pflege und Haushaltführung. Die Bewohnerinnen und Bewohner gestalten ihren Alltag selbstständig, es wird keine Tagesstruktur oder Beschäftigung zur Verfügung gestellt. Tagsüber ist ein Präsenzdienst der Spitex im Haus anwesend.

Wichtiger Motor des Zusammenwohnens sind Kontakte über die Kinder und ähnliche Interessen und Bedürfnisse der Familien. Kindern ist es hier möglich, selbstständig den Aussenraum zu benutzen. Ein Siedlungsverein sowie mehrere Hausgemeinschaften regeln das nachbarschaftliche Miteinander und verteilen die Pflichten bzw. Pflichtaufgaben, die wahrgenommen werden müssen. Zu einer Hausgemeinschaft gehören jeweils vier Parteien pro Hauseingang. Wie die langjährige Erfahrung zeigt, bewährt sich diese Form der sozialen Organisation, die von allen mitgetragen wird. Der Austausch mit den körperbehinderten BewohnerInnen findet, auch aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse, weniger regelmässig statt, ist aber durch gemeinsame Feste ebenfalls organisiert.

Bei Beginn der Planung herrschte im Quartier grosser Widerstand gegen den geplanten grossvolumigen und farbigen Baukörper, der aus der restlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern und ihren Gärten herausstach. Die heutige Situation zeigt, dass sich mit der Vegetation und der Zweigeschossigkeit eine Einbettung ins Umfeld ergeben hat und das Gebäude keinen Fremdkörper mehr darstellt. Auch sozial ist die Siedlung heute dank der Arbeit des Quartiervereins, der regelmässig Mittagstisch, Flohmarkt und andere Aktionen anbietet, gut im Quartier verankert.

### Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur

Das Wohnprojekt „Niederholzboden“ wurde von der Gemeinde Riehen und der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt realisiert. Eigentümerin im Baurecht ist die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt. Der Siedlungsverein organisiert über Hausgemeinschaften die Selbstverwaltung der Siedlung. Für die Finanzierung der Siedlung mit Mietwohnungen wurden Mittel aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes (WEG) gesprochen. Die vier Reihenhäuser im Privateigentum unterstützen die Quersubventionierung der Mietwohnungen.

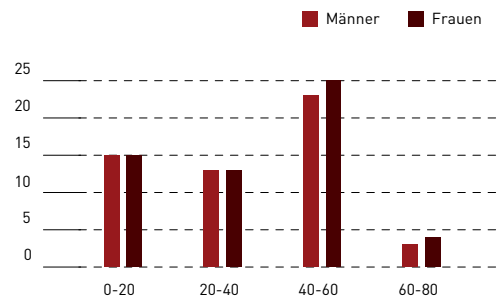
### Fazit

Die Siedlung Niederholzboden gilt bis heute als international wichtiges Pionierprojekt für gelungene Wohnintegration und wird rege besucht. Sie wurde nach den Grundlagen der Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes gebaut, wodurch die Baukosten relativ tief gehalten werden konnten. Ausschlaggebend waren ein kompaktes Gebäudevolumen, ein einfacher Hausgrundriss und Materialien wie Backstein, Holz, Putz, verzinkter Stahl und Eternit. Wichtig für den stabilen Erfolg der Siedlung waren das von Anfang an professionelle Engagement aller Beteiligten, die schnell und mit hohem Qualitätsanspruch ein einzigartiges Wohnpionierprojekt verwirklichen wollten. Die Initiative der Gemeinde Riehen wurde von der zukunftsorientierten Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt aufgegriffen und von der im Wohn- und Sozialbereich tätigen Beraterin Anne Burri professionell begleitet. Mit Metron wurden für den innovativen Wohnungsbau

#### Soziostruktur

Anzahl BewohnerInnen:  
111  
Anzahl Haushalte:  
41 (ohne REFH)

**Bewohnerschaft**  
nach Geschlecht und Alter  
(Grundlagen zVg, eigene Darstellung)



#### Flächen und Kosten

Bruttogeschossfläche:  
9689m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche:  
4265 m<sup>2</sup>  
AZ: 0.77  
Anlagekosten (BKP 0-5):  
Fr. 17,3 Mio.  
Baukosten (BKP 2/m<sup>3</sup>):  
Fr. 422.-  
Energieverbrauch  
(SIA180/4):  
70MJ/m<sup>2</sup>a

**Wohnungsspiegel und Mietpreise**  
(Grundlage Wohnstadt, Stand: Juni 2016)

Wohnungstyp	Bruttowohnfläche	Nettomietpreise (CHF) (+ ca. 250.- NK)
7 x 3.5 Zimmer	Ca. 78m <sup>2</sup>	Ca. 1600
16 x 4.5 Zimmer	Ca. 94 – 104m <sup>2</sup>	Ca. 1900
7 x 5.5 Zimmer	Ca. 114m <sup>2</sup>	Ca. 2100
7 x Schaltzimmer	14m <sup>2</sup>	224
11 x 2.5 Zimmer für körperbehinderte Menschen	Ca. 57 m <sup>2</sup>	-

führende Architekten beauftragt, die über professionelles technisches und architektonisches Know-how verfügten. Markus Gasser von Metron hatte als projektleitender Architekt eine Schlüsselrolle inne.

Die durchlässige Struktur der Siedlung – private, halb-private und öffentliche Räume, kollektiv nutzbare Flächen – ermöglicht ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Das Modell der Selbstverwaltung bestehend aus Siedlungsverein und Hausgemeinschaften fördert zusätzlich die gemeinschaftliche Selbstverantwortung. Heute hat sich das Prinzip der Selbstverwaltung gut eingespielt, auch weil sich die Bewohnerschaft relativ homogen aus Familien zusammensetzt.

Das Integrative Konzept bewährt sich zu einem grossen Teil im Alltag der Bewohnenden. Die räumliche Trennung der behinderten und nicht-behinderten Bewohnerschaft in zwei Trakte, die nötig

war, um bedürfnisgerecht zu bauen, führte zu geringerem Austausch und Begegnung. Gemeinsame Aktivitäten und Feste haben jedoch geholfen, Berührungängste abzubauen und eine Lockerheit im täglichen Umgang zu entwickeln.

Ein Wunsch aller Beteiligten bleibt die systematische Archivierung und Weitergabe des gesammelten Erfahrungswissens an andere Akteure im innovativen Wohnungsbau. Noch immer sind die wichtigen Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Planung und Realisierung des Niederholzboden stark personengebunden. Eine Sammlung, Verwertung und bessere Verbreitung des Know-how gehört deshalb zu den langfristigen Zielen der Siedlung Niederholzboden.

Strassenansicht,  
Siedlung Im Niederholzboden, Riehen  
(Foto: Angela Birrer)





Blick auf die Fußgängerachse, Siedlung Esplanade  
(Foto: Angela Birrer)

### 3.3 Esplanade

Kanton	Neuenburg
Ort	La Chaux-de-Fonds, ca. 38 000 Einwohner
Lage	Stadt
Trägerschaft	seit 2009 Realstone SA
Eigentumsstruktur	Miete
Architektur	Claude Schelling + Partner AG
Siedlung	Neubau, 294 Wohnungen, Schulräume, Gemeinschaftsraum, Geschäftsflächen, Lebensmittelladen, Kinderkrippe
Baujahr	1992 - 1995

#### Projektgeschichte

Die Siedlung Esplanade entstand aus einer Initiative der Stadt La Chaux-de-Fonds, um auf die vorherrschende Wohnungsknappheit zu reagieren. Grund für den Mangel an günstigem Wohnraum war das in den 1980er-Jahren aktuelle Phänomen des „congé-vente“: Investoren kauften günstige Altstadt Häuser und stellten die Mieterinnen und Mieter vor die Wahl, ihre Wohnung entweder zu kaufen oder auszuziehen. Da ein Kauf aufgrund beschränkter finanzieller Mittel für die Mieter oft nicht möglich war, leerten sich die Häuser, wurden saniert und teuer vermietet oder wieder verkauft. 1988 schrieb die Stadt deshalb einen Wettbewerb aus mit dem Ziel, Land im Baurecht abzugeben und darauf sozialen Wohnungsbau nach den Vorschriften der Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) des Bundes zu realisieren. Gewonnen hat das Projekt Esplanade des Zürcher Architekten Claude Schelling. Die Finanzierung sicherten vier Pensionskassen. Ein Generalunternehmer wurde mit der Umsetzung beauftragt. Zwischen 1992 und 1995 wurde die Siedlung in vier Etappen mit vorfabrizierten Bauteilen in Elementbauweise ausgeführt. Im Jahr 1996 konnte die Siedlung bezogen werden.

#### Lage und Umgebung

Die Siedlung liegt im Quartier Cornes-Morel im östlichen Teil von La Chaux-de-Fonds, etwa fünf Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom Stadtzentrum entfernt. Das langgezogene Grundstück grenzt im Süden an eine Bahnlinie. Im Norden ist es durch eine Reihe privater Grundstücke



Luftbild La Chaux-de-Fonds, Neuenburg  
M 1: 19 000  
(Foto: Google Earth)

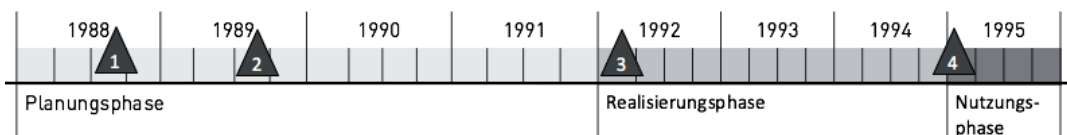
von der Hauptstrasse getrennt. Die Siedlung beherbergt eine Kinderkrippe und Schulräume für zwei Kindergarten- und vier Primarschulklassen. In Gehdistanz befinden sich Primar- und Oberstufenschulen sowie Nahversorgungszentren.

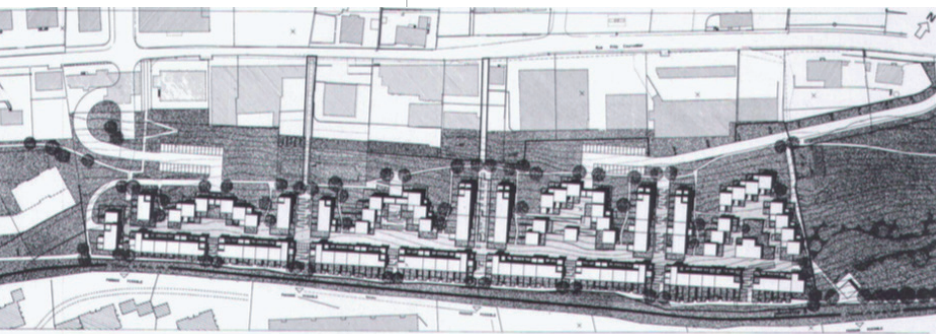
#### Siedlung

Die weissen, zusammengefügtten Gebäudekörper prägen das Erscheinungsbild der Siedlung. Der Siedlungsname Esplanade verweist auf die 450 m lange zentrale Fussgängerachse in der Längsrichtung der Siedlung, welche alle übrigen Wege verbindet. Parallel zu ihr verlaufen Fussgängerwege auf der Südseite der Siedlung, entlang der Bahngleise, wie auch nördlich davon im Grünraum.

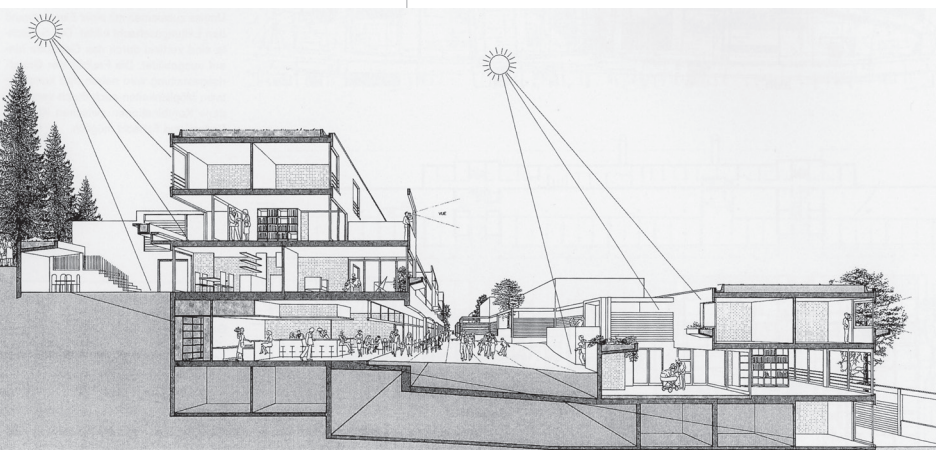
#### Entstehungsprozess

- 1 1988  
Ausschreibung Wettbewerb Stadt La Chaux-de-Fonds für sozialen Wohnungsbau
- 2 1989  
Jurierung, Claude Schelling + Partner Architekten AG gewinnt
- 3 1992  
Spatenstich
- 4 1995  
Fertigstellung und Bezug





**Siedlungsplan**  
(Grundlage: Claude  
Schelling + Partner AG)



**Querschnitt der Siedlung,**  
in der Mitte die Fussgänger-  
achse Esplanade  
(Grundlage: Claude  
Schelling + Partner AG)

Entlang der Esplanade sind die multifunktionalen Räume im Erdgeschoss angeordnet. Diese umfassen eine Fläche von insgesamt 3500 m<sup>2</sup>. Derzeit sind eine Primarschul-Unterstufe mit vier Klassenzimmern, zwei Kindergartenklassen und ein Rhythmik Saal, eine Kinderkrippe, das Büro der Verwaltung, einen Lebensmittelladen mit Restaurantbetrieb, ein Kosmetikstudio und ein Informationszentrum untergebracht. Ein Gemeinschaftsraum sowie ein Spiel- und Sportplatz sind ebenfalls vorhanden.

Die Überbauung wurde in Elementbauweise mit Hilfe eines Baukastensystems erstellt und umfasst 294 Wohnungen. Mit Hilfe des Baukastensystems entstanden 220 verschiedene Wohnungstypen, welche alle auf demselben Planungsrastrer mit einem Grundriss von 3.90 x 3.90m und einer Höhe von 2.80m aufgebaut sind. Die Wohnungstypen umfassen 2.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen: es handelt sich sowohl um Geschoss- als auch um Maisonette-Wohnungen. Alle Wohnungen haben mindestens einen, meist mehrere private Aussenräume in Form von Terrassen oder Gärten, die durch Mauern oder Zäune eingegrenzt sind. Jede Wohnung ist mit gleichfarbigen Wohnungs- und Terrassenzugangstüren sowie Fenster versehen. Die nahe der Aufzüge liegenden Wohnungen sind rollstuhlgängig.

Die Siedlung ist zweigeschossig erschlossen mit einer unteren Ebene ausschliesslich für Autozufahrt, einer Einstellhalle für 270 Autos und einer oberen Ebene als reinem Fussgängerbereich.

Neu erstellte Bahnüberführungen verbinden die Siedlung besser mit den Ortsteilen auf der anderen Seite der Bahngleise und gewährleisten den Kindern einen sicheren Schulweg. Im Wettbewerbsprojekt waren allerdings vier Über- bzw. Unterführungen der Bahngleise, sowie weitere Fussgängerverbindungen zur Strasse nach Norden vorgesehen. Diese wurden vom mit der Umsetzung betrauten Generalunternehmen aus Kostengründen nicht umgesetzt. Auch die vorgesehenen Kundenparkplätze in der Tiefgarage nahe der Aufzüge für die Kunden der multifunktional nutzbaren Räume wurden nicht realisiert.

Alle Geschosse und Geschossteile im Erdreich wurden in Ortbeton ausgeführt. Darüber sind sowohl die Wohnungen als auch die multifunktionalen Räume in Elementbauweise ausgeführt. Die sichtbaren Teile der Betonelemente bestehen aus weiss

eingefärbtem Zement. Die Elementtypen konnten untereinander frei zusammengestellt werden, woraus sich vielfältige Wohnungsgrundrisse ergaben. Der Elementbaukasten wurde speziell auf städtische Siedlungsstrukturen mit gemischten Nutzungen ausgelegt. Er bestimmt die innere Organisation der Wohnung, die gebauten Aussenräume und die Übergänge zwischen privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen.

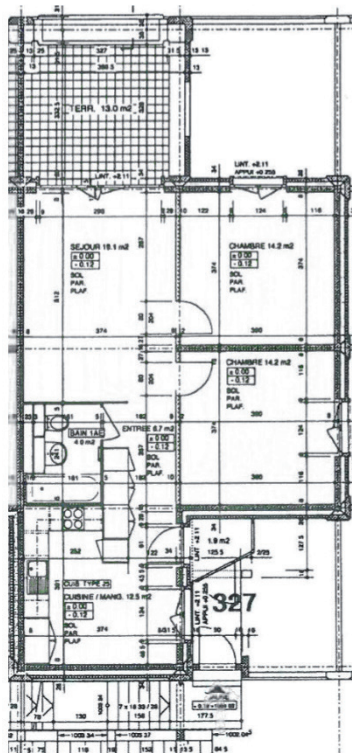
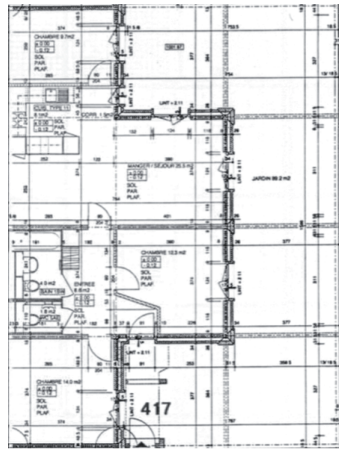
### Energiekonzept

In der Esplanade bringt eine Fernheizungsleitung über eine Druckleitung 110° heisses Wasser zu zwei Wärmetauschern in der Siedlung. Von dort wird 80° warmes Wasser zu jeder Wohnung über einen Wärmezähler geleitet. Mit Hilfe eines wohnungseigenen Wärmetauschers werden die Bodenheizung sowie ein Wohnungsboiler gespeist. Somit kann jeder Haushalt seine Heizung und seinen Heisswasserverbrauch selber regulieren. Der Verbrauch wird zentral abgelesen und individuell in Rechnung gestellt.

### Bewohnerschaft und Zusammenleben

In der Esplanade leben rund 600 Personen aus 39 verschiedenen Nationen. Die hohe Zahl an subventionierten Wohnungen und der grosse Anteil an dort lebenden Migranten führten bald zur sozialen Stigmatisierung der Siedlung. Seit 2007 engagieren sich BewohnerInnen in der „Association Esplanade“. Ihr Ziel ist es das Image der Siedlung positiv zu verändern, indem sie Anlässe und Märkte für alle Bewohner organisieren und den Austausch mit dem Quartier und der Stadtbevölkerung fördern.

Die heterogene Bewohnerschaft, bestehend aus allen verschiedenen Altersklassen und Berufsgruppen, pflegt untereinander wenig Kontakte. Auch innerhalb der Siedlung versucht die „Association Esplanade“ eine Veränderung zu erreichen und den sozialen Zusammenhalt mit gemeinschaftlichen Aktivitäten zu fördern. Im Gegensatz zur eher negativen Aussenwahrnehmung schätzen die BewohnerInnen den Einfamilienhauscharakter der Wohnungen, die privaten Terrassen und Gärten sowie die mediterrane Atmosphäre, welche von den weissen Häusern ausgeht. Die Architektur beweist identitätsstiftenden Charakter.



### Grundrisse

4.5 Zimmer-Wohnung  
3.5 Zimmer-Wohnung  
(Grundlage: fidimmobil SA)

### Soziostruktur

600 BewohnerInnen  
39 Nationalitäten  
294 Haushalte

### Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur

Ursprünglich wurde die Siedlung im Zusammenschluss von vier Pensionskassen und einem Generalunternehmer erstellt. Die Verwaltung übernahm die Fidimmobil SA. Im Jahr 2009 wurde die Siedlung an die Realstone SA Fondsleitung für Immobilienfonds in Lausanne verkauft.

Die Siedlung wurde in den 1990er Jahren nach den Richtlinien des WEG gebaut und profitiert heute noch von Subventionen, jedoch ist nur noch ein kleiner Prozentsatz der Wohnungen subventioniert. Die Bewohnerschaft wohnt dort zur Miete. Die Association Esplanade vertritt die Interessen der Mieterschaft gegenüber Verwaltung und Eigentümerin.

### Fazit

Das Projekt Esplanade wollte kostengünstigen Wohnraum hochwertiger Wohnqualität schaffen. Insbesondere der architektonisch innovativ umgesetzte Einfamilienhauscharakter der Wohnungen

sticht im Vergleich zum bekannten sozialen Mietwohnungsbau heraus. Mit vielfältigen Wohnungsgrundrissen, privaten Aussenräumen (Gärten und Terrassen) und eigenen Hauseingängen wurde ein hoher Wohnwert erreicht. Der Einsatz von Elementbauweise und vorgefertigten Bauteilen sicherten auch die Einhaltung der Vorschriften der Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes in Bezug auf die Kosten.

Die erfolgten Kosteneinsparungen bei der Erschliessung wirkten sich allerdings negativ auf den Erfolg des Projekts aus. In der Folge konnten die Gewerbeflächen kaum oder nur mit Mühe vermietet werden, was zu hohen Leerstandskosten führte und die Verknüpfung mit dem bestehenden Umfeld erschwerte. Als problematische stellte sich auch der hohe Anteil an subventionierten Wohnungen innerhalb der Siedlung heraus. Die öffentliche Wahrnehmung der Esplanade geriet dadurch in Verruf und schnell entstand soziale Stigmatisierung. Seit 2007 richtet der Bewohnerchaftsverein seine Bemühungen auf die Minderung dieser Problematik.

#### Flächen und Kosten

Bruttogeschoßfläche:  
Wohnungen: 38 240m<sup>2</sup>  
multifunktionale Räume  
und Gemeinschaftsräume:  
3843m<sup>2</sup>  
Garagen: 6991m<sup>2</sup>  
Erstellungskosten [BKP1-9]:  
91,7 Mio  
Baukosten [BKP2/m<sup>3</sup>):  
430.-  
AZ: 0.97

#### Wohnungsspiegel und Mietpreise

294 Wohnungen  
220 Wohnungstypen  
Geschoss- und Maisonette  
Wohnungen

(Grundlage: fidimmobil SA,  
eigene Darstellung)

Wohnungstyp	Fläche	Mietpreis ohne Subventionen (CHF)	Mit Subventionen (AHV/IV/Studierende) (CHF)
2.5 Zimmer	Ca. 60m <sup>2</sup>	Ca. 835	Ca. 730
3.5 Zimmer	Ca. 70m <sup>2</sup>	Ca. 1200	Ca. 1000
4.5 Zimmer	Ca. 80 – 100m <sup>2</sup>	Ca. 1300 – 1500	Ca. 1000 – 1200
5.5 Zimmer	Ca. 110m <sup>2</sup>	Ca. 1600	Ca. 1500



Hof, Esplanade  
(Foto: Hannes Henz)





Innenhof mit Pflanztrögen  
(Foto: Eveline Althaus)

### 3.4 Vordere Lorraine

Kanton	Bern
Ort	Bern, ca. 125 000 Einwohner
Lage	Innenstadt
Trägerschaft	Wok Lorraine (Pensionskassen Gepabu, Puk, Werkgruppe Agw, reinhardpartner Architekten und Planer AG, Stiftung Wohnqualität)
Eigentumsstruktur	Miete nach Mass
Architektur	Werkgruppe Agw und reinhardpartner Architekten und Planer AG
Siedlung	Neubau, 2 Häuser mit 25 Wohnungen, Ateliers, Büros, 1 Laden, 1 Restaurant, Einstellhalle mit Mobility-Angebot Umbau, 3 Altbauten mit 10 Wohnungen, Büros, Gemeinschaftsraum
Baujahr	Neubauten 2001 Umbauten 2002, 2003

#### Projektgeschichte

Die Wohnüberbauung Vordere Lorraine zeigt beispielhaft auf, wie ein umsichtig geplanter Neubau unter Berücksichtigung der quartiertypischen Strukturen einen positiven Beitrag zur Quartierentwicklung leisten kann.

In den 1980er-Jahren war das Lorraine-Quartier, ein klassisches Arbeiterviertel mit kleinteiliger Bebauung, ein Sanierungsfall für die Stadt Bern. Viele Gebäude waren heruntergekommen und wurden durch die aufkommende Jugendbewegung besetzt, eine Alternativszene bildete sich. Aus dieser Bewegung entstand der Verein für ein lebendiges Lorraine-Quartier, der sich gegen die städtische Strategie von Abriss und Neubau wehrte und stattdessen die Wohn- und Lebensstrukturen des Quartiers erhalten wollte. Die Stadt anerkannte diese Forderung und veranstaltete 1997 einen Wettbewerb mit Projektteams aus Architekten und Investoren, um eine Überbauung für alternatives Wohnen und Arbeiten zu lancieren. Dafür gab sie die nicht länger benötigte Erweiterungsreserve für die Berufsschule im Baurecht ab. Die beiden Berner Architekturbüros Werkgruppe agw und reinhardpartner AG gewannen den Wettbewerb, in Kooperation mit den nicht profitorientierten Pensionskassen Gepabu und PUK Coopera als Investoren. Der enge Quartierbezug und die Vernetzung der Architekten im Quartier wirkten von Anfang an unterstützend und zeigt sich auch im Projektvorschlag, der den Typus der im Quartier traditionellen Einzelbauten aufnahm. Aus-



serdem planten sie ein etappenweises Vorgehen, das zuerst den Neubau vorsah und dann den Umbau der Hofhäuser, die zu jenem Zeitpunkt noch von Kunstschaffenden genutzt wurden. Dank dem Zukauf einer geeigneten städtischen Liegenschaft in der Nähe konnte den Künstlern eine kostengünstige Alternative geboten werden, so dass die Altbauten frei wurden für die Umbauten und die Fertigstellung des Projektes.

In der ersten Etappe erstellten die Architekten zwei Gebäude, welche sie nach den Wünschen der zukünftigen MieterInnen ausbauten. Die Neubauten wurden 2001 fertiggestellt, der Umbau der Altbauten 2003.

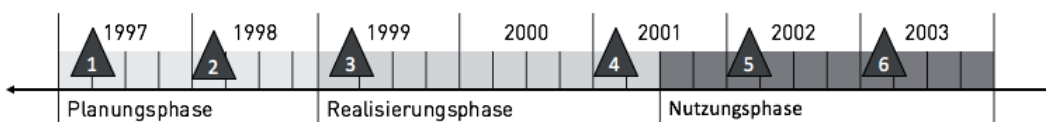
#### Luftbild Bern

M 1: 20 000

(Foto: Google Earth)

#### Entstehungsprozess

- 1997  
Wettbewerb der Stadt Bern unter Projektteams aus Architekten und Investoren für Landabgabe im Baurecht
- 1998  
Werkgruppe agw und Reinhard + Partner zusammen mit Gepabu und Puk gewinnen den Wettbewerb
- 1999  
Ausführung Neubauten Lorrainestrasse 15 und Jurastrasse 1 zwischen 1999 und 2001
- 2001  
Bewohnerschaft zieht ein
- 2002  
Neubau Ateliers Randweg 2-8
- 2003  
Umbau Altbauten Jurastrasse 4/4a, Jurastrasse 5, Lorrainestrasse 17



### Lage und Umgebung

Die Überbauung Vordere Lorraine befindet sich im südwestlichen Teil des Lorraine-Quartiers in der Stadt Bern, in unmittelbarer Nähe zur Aare und in 15 Minuten Gehdistanz zum Hauptbahnhof. Mit ihrer kleinteiligen Bebauung und der durchmischten Erdgeschossnutzung ist die Siedlung ein integraler Teil des Blockrandquartiers mit meist drei- bis fünfgeschossigen Altbauhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuss erreichbar.

In den letzten 20 Jahren veränderte sich das Quartier stark. Auch wenn es heute noch das Image eines links-alternativen Viertels besitzt, greifen Aufwertungsprozesse den vorhandenen günstigen Wohnraum an. Die Mieten im Quartier steigen kontinuierlich.

### Siedlung

Die Volo, wie sie von der Einwohnerschaft genannt wird, besteht aus zwei fünfgeschossigen Neubauten, die gegenüber der Berner Gewerbeschule stehen und deren Massstab aufnehmen. Das kleinere Haus stellt den Bezug zu den umliegenden Einzelhäusern her, die in den darauffolgenden Etappen umgebaut wurden. In den Neubauten befinden sich 25 Wohnungen, Büros, Ateliers, ein Laden sowie eine Cafébar.

Die Partizipation der künftigen BewohnerInnen wurde in der Planungsphase und beim Ausbau umgesetzt. Den Interessenten wurden verschiedene Möglichkeiten an Belegungsarten, Wohnflächen, Grundrissen und Ausstattung angeboten und nach ihren Bedürfnissen umgesetzt. Weiter konnten sie zwischen Rohbaumiete und Miete nach Mass wählen, einem von der Stiftung Wohnqualität entwickelten Mietmodell. Dieses erlaubt den zukünftigen Mieterinnen und Mietern einen höheren oder tieferen Ausbaustandard gegenüber dem Ausbausvorschlag des Architekten zu wählen. Die Preisdifferenz dabei wird auf den Mietzins umgerechnet.

Die Gebäudestruktur mit Bodenöffnungen in allen Geschossen ermöglicht vertikale Anpassungen im Raumprogramm; Wohnungen, die unter- oder übereinander liegen, lassen sich zusammenschliessen. Diese Flexibilität wurde in der Planungsphase vielfältig genutzt.

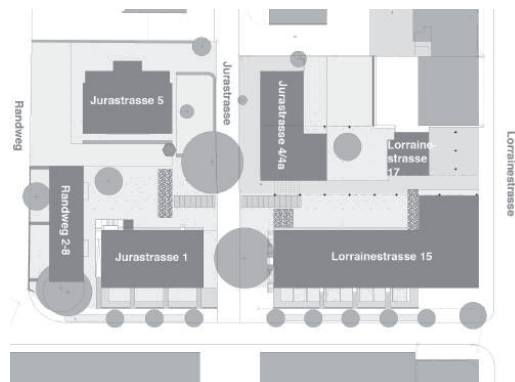
Das vielfältige Wohnungsangebot reicht von einer 1.5-Zimmer-Wohnung bis zur Gross-Wohngemeinschaft mit 11 Zimmern.

Die flexible Grundrisseinteilung erfolgte mit Gipskarton-Leichtbauwänden. Der interne Schallschutz wurde durch die flexible Unterteilung jedoch erschwert und wäre nur mit sehr aufwändigen und teuren Konstruktionen machbar gewesen.

Ein Laubengang im 2. Obergeschoss erschliesst fast das ganze Haus hofseitig. Auf der Strassenseite bilden durchgehende Balkone einen Filter zwischen Wohnung und Strasse.

Ebenfalls neu erstellt wurden die vier Wohn-Ateliers an der Ecke des Randwegs. Die Häuser an der Jurastrasse 4 und 5 und an der Lorrainestrasse 17 wurden umgebaut und bieten Raum für 10 Wohnungen. Die Häuser an der Lorrainestrasse bilden zusammen mit dem Haus an der Jurastrasse 1 einen Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung, ausgestattet mit Pflanztrögen und Spielplatz. Der gelbe, kleinere Block steht auf der anderen Seite

Siedlungsplan  
(Grundlage: Werkgruppe agw)



Schnitt  
(Grundlage: Werkgruppe agw)



der Quartierstrasse, die das Siedlungsgefüge zusammenhält.

Die Tiefgarage bietet zwei Mobility Stationen und 33 Stellplätze, die zu einem Grossteil von Auswärtigen, teils auch von den Gewerbetriestern genutzt werden.

Der Bezug zum Quartier und den dort ansässigen Kunstschaffenden war den Architekten ein wichtiges Anliegen. Dies zeigt sich heute im Programm der Erdgeschossnutzung, das auch aus Ateliers anbietet. Der "wartsaal", ein vielbesuchter Kaffee- und Barbetrieb, sowie ein indischer Lebensmittelladen erfüllen eine Scharnierfunktion zum Lorraine-Quartier. Mit seinen langen Öffnungszeiten und dem breiten Sortiment hat der Laden Ausstrahlung weit über das Quartier hinaus.

Die Volo ist immer wieder an Quartieraktivitäten beteiligt und stösst diese auch selbst an. Externe Gruppen aus dem Quartier nutzen den Gemeinschaftsraum ebenfalls. Hier ist auch eine Ludothek untergebracht. Die Volo beherbergt Punkt 12, einen Treff der Jugendarbeit für Mädchen, und den Giele-treff, der Aktivitäten für Jugendliche anbietet.

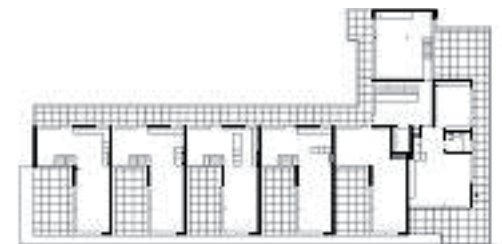
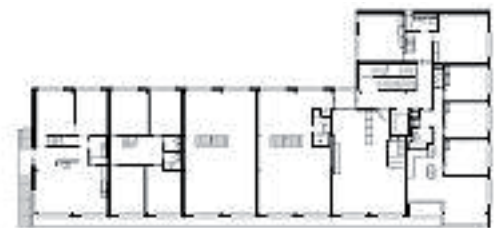
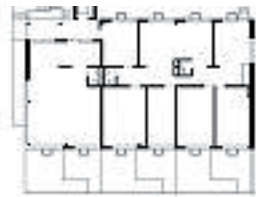
Vereinzelt hat die enge Verzahnung mit dem Quartier schon zu Konflikten geführt, beispielsweise bei der Frage nach dem Privatheitsgrad und der Benutzung des Innenhofs.

### Energiekonzept

Die thermische Isolation lag damals über der Norm, heute baut die Wok in Minergie P Standard. Heizung und Warmwasseraufbereitung basieren auf einem Fernwärmeverbund mit der Heizzentrale der danebenliegenden Gewerbeschule, welche als Blockheizkraftwerk konzipiert ist. Ein Vertrag mit der Stadt gewährleistet bis heute Ökoenergie-lieferungen zu einem günstigen Tarif.

### Bewohnerschaft und Zusammenleben

Die Volo setzt sich aus einer altersmässig durchmischten Bewohnerschaft zusammen. Der Durchschnitt liegt bei 40 Jahren, wobei das Alter der Kinder nicht berücksichtigt wurde. Die Durchmischung hängt einerseits mit den verschiedenen Wohnungstypen zusammen, die unterschiedliche Wohnformen zulassen, und andererseits damit, dass ein langsamer Generationenwechsel stattfindet und einige der ErstbewohnerInnen weggezogen sind.



#### Grundrisspläne

Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
(Grundlage: Werkgruppe agw)

#### Wohnungsspiegel und Mietpreise

Insgesamt 34 Wohnungen  
(Neubauten und Altbauten)  
+ Büros, Ateliers, Ladenfläche, Gemeinschaftsraum, Restaurant  
(Daten: zVg, eigene Darstellung)

#### Flächen und Kosten

Grundstücksfläche:  
4905m<sup>2</sup>  
1. Etappe (2 Neubauten mit 25 Wohnungen, 10 Ateliers, Cafébar, Laden und Einstellhalle mit 33 Plätzen)  
Erstellungskosten (BKP 1-5):  
12 Millionen  
Baukosten (BKP 2/m<sup>3</sup>):  
CHF 521.-  
AZ: 1.45

Wohnungstyp	Nettomietpreise (CHF)	Ungefähre Nebenkosten (CHF)
2 x 1.5 Zimmer	1100 - 1300	100
6 x 2.5 Zimmer	1000 - 1600	100
1 x 3 Zimmer	1400	120
3 x 3.5 Zimmer	1500 - 1700	130 - 170
1 x 4 Zimmer	1600	190
12 x 4.5 Zimmer	1700 - 2600	140 - 230
2 x 5 Zimmer	2630 - 2700	190
3 x 5.5 Zimmer	2900	200 - 220
1 x 6 Zimmer	2400	230
1 x 7 Zimmer	5220	460
1 x 11 Zimmer	5066	400

Das Zusammenleben in der Volo zeichnet sich aus durch Kontaktmöglichkeiten mit Personen unterschiedlicher Altersgruppen und Lebensformen, was von den jungen und älteren Bewohnenden sehr geschätzt wird. Familien, Einzelpersonen und Wohngemeinschaften leben gemeinschaftlich.

War man zur Zeit des Erstbezugs noch sehr aktiv und hat sich voller Elan in die Organisation des gemeinschaftlichen Lebens gestürzt, macht sich heute bei den langjährigen BewohnerInnen eine gewisse Müdigkeit bemerkbar. Das Interesse an gemeinschaftlichen Aktivitäten und deren Organisation hat bei denen abgenommen, deren Kinder bereits gross sind. Im Gegensatz dazu ist die neue Bewohnerschaft mit kleineren Kindern motiviert, Neues zu initiieren und Regeln zu diskutieren, die von der ersten Bewohnergeneration aufgestellt wurden.

### Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur

Die Entstehung der Vorderen Lorraine wurde durch einen Wettbewerb der Stadt Bern und der Landabgabe im Baurecht an die Projektgewinner initiiert. Die Volo ist im Besitz der Wok Lorraine AG, die aus den beiden Architekten der Arbeitsgemeinschaft, den beiden Pensionskassen Gepabu und PUK Coopera sowie der Stiftung Wohnqualität besteht. Als gemeinnütziger Wohnbauträger in Kooperation mit den Pensionskassen entschied man sich für die Form der Aktiengesellschaft. Die Wok Lorraine Ag sah einen Vorteil darin, weniger Personen in Entscheidungsprozesse einzubinden und dadurch das Bauvorhaben zügiger voranzutreiben.

Die Siedlung funktioniert teils in Selbstverwaltung der Mietenden, wobei die TreuCons AG, ein Büro für Treuhand, Immobilienverwaltung, Pensions-

kassenverwaltung und Nachbarschaftsmediation in Bern die administrativen Aufgaben übernimmt. Es besteht keine Hausordnung. Das Regeln von gemeinsamen Abmachungen im Zusammenleben ist Sache des Hausvereins, der sich viermal pro Jahr trifft. Die Themen sind bekannt: Belegung und Ordnung der Waschküche bzw. Trockenräume, Aussenräume etc.

Eine Nachzugsregelung organisiert die Neubelegung von Wohnungen. Eine freie Wohnung wird zuerst intern annonciert, bevor sie öffentlich ausgeschrieben wird. Dieses Verfahren hat Erfolg: Meist ziehen Freunde oder Bekannte von BewohnerInnen ein. Über die Vergabe der Wohnungen entscheidet der Hausverein. Bei Einzug gilt die Belegungsregel (Personen = Anzahl Zimmer minus 1). Wenn sich im Verlauf der Jahre die Haushaltsgrösse ändert, muss niemand umziehen.

Bei den grösseren Wohnungen wird darauf geachtet, dass Familien mit kleineren Kindern nachziehen. Diese Nachfolgeregelung hat allerdings mit den Jahren zu der Situation geführt, dass sich eine relativ sozial homogene Bewohnerschaft gebildet hat. Wechsel sind selten, sie finden bei einzelnen Wohnungen höchstens alle zwei Jahre statt. Wird eine Wohnung oder ein Atelier an Aussenstehende vermietet, ist das wichtigste Kriterium der Quartierbezug.

### Fazit

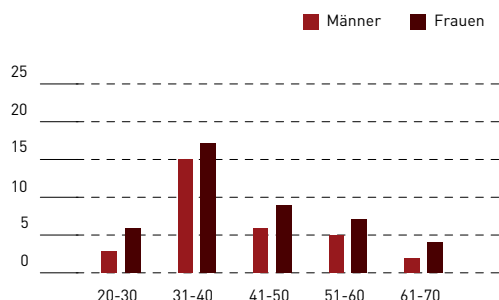
Die Volo ist ein zentraler Ort im Lorraine-Quartier und die Bewohnerschaft ist stolz auf ihren Wohnort. Das Mietmodell der Stiftung Wohnqualität trägt zum Erfolg der Siedlung bei. Die Freiheit, ihre Wohnung und ihre Umgebung mitzugestalten, wirkt sich auf die BewohnerInnen gemeinschaftsfördernd und identitätsstiftend aus.

Als sehr erfolgreiches Vorgehen erwies es sich, dass beim Bau der Siedlung praktisch keine Trennung zwischen den Investoren und den Planenden gemacht wurde. Dadurch konnte das kleine Team Bauherrenaufgaben, Planung und Architektur effizient und zielgerichtet leisten.

Die etappenweise Entstehung der Siedlung gewährleistete ausreichend Zeit für Lernprozesse um die verschiedenen Beteiligten einzubinden. Die Volo ist Ausdruck des Planungsverständnisses der Architekten, das vorsah neben klar geplanten Strukturen auch Raum für Entwicklung zu lassen. Martin Zulauf, einer der Architekten, ist bis heute eine zentrale Figur in der Geschichte der Siedlung.

**Soziostuktur**  
per September 2016  
Anzahl BewohnerInnen:  
75 (ohne Kinder),  
mit Kindern: 90  
Anzahl Haushalte:  
34  
mit Kindern: 8  
ohne Kinder: 26

**Bewohnerschaft**  
nach Geschlecht und Alter  
(aller Gebäude)  
(Grundlage zVg, eigene  
Darstellung)



Selbst in der Volo wohnhaft, gelang es ihm mit seiner Expertise, dem kontinuierlichem Engagement sowie seinem engen Quartierbezug die verschiedenen Akteure zusammenzubringen.

Nicht zuletzt ist ein Generationenwechsel unabdingbar für das Weiterleben der Siedlung. Eine offene Kommunikation und Kompromissbereitschaft der Bewohnerschaft sind notwendig um diese Herausforderung zu meistern. Zugleich braucht es Pflichtenhefte für gemeinschaftliche Tätigkeiten und gemeinsame Einrichtungen.

Strassenseitige Erdgeschossnutzung,  
Vordere Lorraine  
[Foto: Eveline Althaus]





Innenhof  
Mehr-Generationen-Haus  
Giesserei, Winterthur  
(Foto: Hannes Henz)

### 3.5 Giesserei

Kanton	Zürich
Ort	Winterthur, ca. 105 000 Einwohner
Lage	Stadtrand
Trägerschaft	Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
Eigentumsstruktur	Miete, Genossenschaftsanteil, Pflichtdarlehen
Architektur	Galli Rudolf Architekten AG
Siedlung	Neubau, 1 Haus mit 151 Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Geschäftsräume
Baujahr	2010-2013

#### Projektgeschichte

Das Mehr-Generationen-Haus Giesserei wurde als eines der grössten Wohnholzhäuser der Schweiz gebaut. Hans Suter, ein ehemaliger Holzbauarchitekt, dem in seiner damaligen Wohnsituation die Kommunikation und der Kontakt mit den NachbarInnen fehlte, suchte im Jahr 2005 über ein Zeitungsinserat Gleichgesinnte für ein Mehrgenerationenprojekt. Rund 50 Interessierte meldeten sich und kamen im Januar 2006 an eine Informationsveranstaltung. Ein halbes Jahr später schlossen sich die InteressentInnen der Genossenschaft Gesewo an und gründeten den Verein Mehr-Generationen-Wohnen. Die Gesewo unterstützte den Verein bei der Landsuche und nahm Verhandlungen mit Sulzer Immobilien bezüglich des Wunschgrundstücks beim zukünftigen Eulachpark in Neuhegi auf. Im Februar 2008 wurde der Reservationsvertrag für das Areal unterzeichnet, das viel grösser war als geplant. Nun wurde ein drei bis vier mal



grösseres Projekt mit 100 Wohnungen möglich. Mittels Öffentlichkeitsarbeit konnten weitere Personen dazu gewonnen werden.

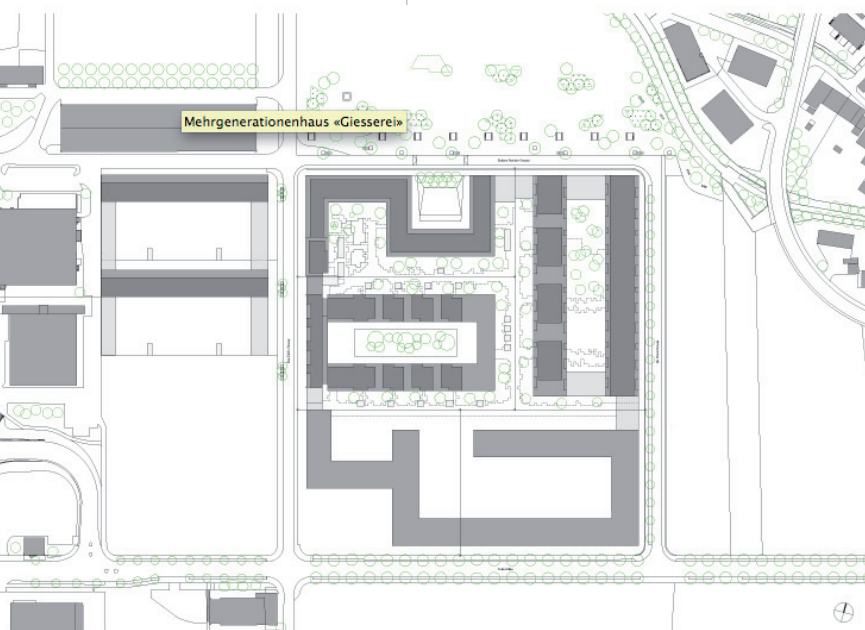
Luftbild Oberwinterthur, Zürich  
M 1: 22 000  
(Foto: Google Earth)

#### Entstehungsprozess

- |   |   |   |  |    |  |    |  |    |   |
|---|---|---|--|----|--|----|--|----|---|
| 1 | September 2005<br><i>Hans Suter sucht per Zeitungsinserat nach Interessenten für ein Wohnprojekt in Winterthur</i>                              | 4 | März 2007<br><i>Die AG-Landsuche stellt dem Verein MGH das Wunschgrundstück vor</i>                              | 7  | Juli 2008<br><i>Gründung der Baukommission für das Projekt MGH, diese wählt die Wettbewerbsjury</i>              | 11 | Juli 2009<br><i>öffentliche Jurierung: Wettbewerbssieger wird das Projekt „E la nave va“ von Galli Rudolf Architekten AG, Zürich</i> | 15 | August 2011<br><i>Gemeinderat Winterthur gewährt der Gesewo ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen von 3 Millionen Franken</i> |
| 2 | Januar 2006<br><i>Hans Suter stellt die Vision eines Mehrgenerationenhauses (MGH) an einer Versammlung vor</i>                                  | 5 | Herbst 2007<br><i>Die Gesewo übernimmt die Trägerschaft und nimmt Verhandlungen mit Sulzer Immobilien AG auf</i> | 8  | September 2008<br><i>Unterzeichnung Kaufvertrag für das Grundstück</i>   | 12 | September 2009<br><i>GV der Gesewo: Versammlung stimmt der Realisierung des Projekts zu</i>  | 16 | Oktober 2011<br><i>Erste Wohnungsreservierungen</i>   |
| 3 | Juni/Juli 2006<br><i>MGH-Interessenten schliessen sich der Genossenschaft Gesewo an und gründen kurz darauf den Verein Mehrgenerationenhaus</i> | 6 | Februar 2008<br><i>Unterzeichnung eines Reservationsvertrags mit SULZER-Immobilien für das Grundstück</i>        | 9  | November 2008<br><i>Die Wettbewerbsjury wählt 12 Architekturbüros für einen Wettbewerb aus</i>                   | 13 | November 2010<br><i>Darlehensverträge von mehr als 6 Millionen Franken sind eingegangen, Baubewilligung wird rechtskräftig</i>       | 17 | Dezember 2012<br><i>Die Age Stiftung bewilligt ein Gesuch für einen Förderbeitrag</i>   |
|   |   |   |  | 10 | April 2009<br><i>Jurierung von 11 eingereichten Projekten; die beiden erstrangierten werden weiterbearbeitet</i> | 14 | April 2011<br><i>Spatenstich</i>   | 18 | Januar 2013<br><i>Schlüsselübergabe und erste MieterInnen ziehen ein</i>  |
|   |   |   |  |    |  |    |  | 19 | Oktober 2013<br><i>Alle Wohnungen sind vermietet</i>  |







**Siedlungsplan**  
(Grundlage: Galli Rudolf  
Architekten)



**Schnitt**  
(Grundlage: Galli Rudolf  
Architekten)

Im Juni 2008 wurde eine Baukommission für das Projekt Mehr-Generationen-Haus gebildet, zu der nebst der Bauherrin auch zukünftige BewohnerInnen gehörten. Im Herbst des Jahres wurde der Kaufvertrag unterschrieben und ein Architekturwettbewerb unter 12 ausgewählten Architekturbüros ausgeschrieben. Von den beiden erstgereichten Projekte gewann im Juli 2009 das Projekt „E la nave va“ von Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich. An einer ausserordentlichen Generalversammlung stimmte die Gesewo der Realisierung des Projektes zu. Nachdem Darlehensverträge von mehr als 6 Millionen Franken eingegangen waren, fand im Frühling 2011 der Spatenstich statt. Auch der Gemeinderat Winterthur gewährte der Gesewo ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen von 3 Millionen Franken. Im Januar 2012 fand eine Informationsveranstaltung zur Organisation der Selbstverwaltung in der Grosssiedlung statt, ein halbes Jahr später wurden die Statuten für den neuen Hausverein durch die Mitglieder des Vereins Mehr-Generationen-Wohnen erarbeitet. Ende 2012 bewilligte die Age-Stiftung einen Förderbeitrag von 400 000 Franken. Anfang 2013 zogen die ersten MieterInnen ein, und bereits im Oktober waren alle Wohnungen vermietet.

#### Lage und Umgebung

Das Mehr-Generationen-Haus liegt neben dem Naherholungsgebiet Eulachpark am Rand des Quartiers Neuhegi, einem ehemaligen Industrieareal in Oberwinterthur. Neuhegi soll zu einem zweiten Zentrum von Winterthur mit rund 10 000 Arbeitsplätzen und Wohnungen für 4000 Personen entwickelt werden. Die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch zwei nahegelegene S-Bahn-Stationen und drei Busstationen gewährleistet, mit dem Bus oder Fahrrad zum Bahnhof Winterthur sind es rund 15 Minuten. Der weitere Ausbau der Bus- und Bahnanbindung ist ab 2018 vorgesehen.

#### Siedlung

Die altersdurchmischte Siedlung Giesserei setzt sich zum Ziel das Verständnis zwischen den Generationen und die Solidarität unter der Bewohnerschaft zu fördern. Ihr energetisches Nachhaltigkeitsziel orientiert sich an den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Der hindernisfreien Architektur (Norm SIA 500) und der Infrastruktur der Siedlung gelingt die Umsetzung dieser Ziele

erfolgreich und wurde bereits preisgekrönt. Das Mehr-Generationen-Haus ist ein Gebäudekomplex aus zwei sechsgeschossigen langezogenen Gebäuden in Holzbauweise mit giftfreien, nachhaltig produzierten Rohstoffen. Zwei niedrige Querbauten umfassen einen Hof. Acht Hauseingänge erschliessen über ein Treppenhaus jeweils 18 bis 20 Wohnungen. Alle Wohnungen eines Hauseingangs bilden eine Hausgemeinschaft mit eigenem Namen.

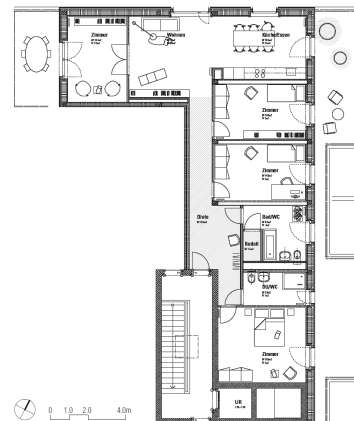
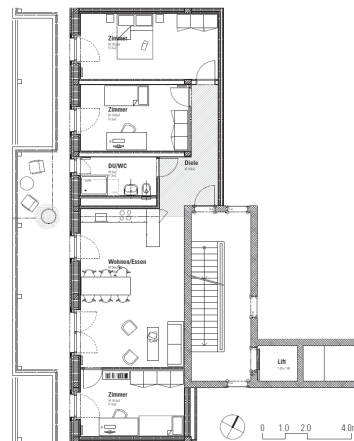
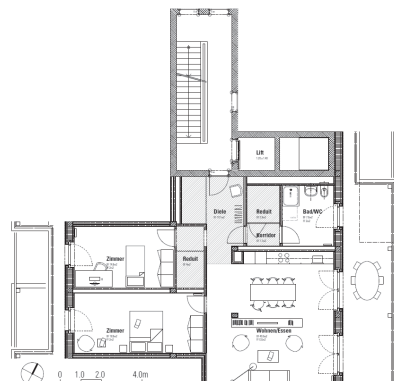
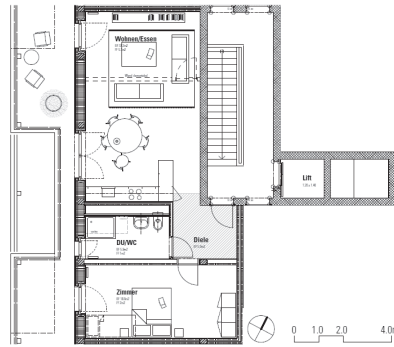
Der unterirdische Gebäudeteil birgt alle technischen Räume, Waschküchen sowie eine Tiefgarage mit 293 Veloabstellplätzen, die über eine Rampe zugänglich ist. 284 weitere Stellplätze stehen oberirdisch zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind gewerbliche und gemeinschaftliche Räume untergebracht, unter anderem ein Zentrum für hirnerkrankte Menschen, eine Kinderkrippe, eine Wohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung, eine Bibliothek, einen Veloladen, Gemeinschaftspraxen, ein Musikzentrum, Restaurant und Ateliers, die teilweise auch als Wohnungen genutzt werden. Gemeinschaftlich genutzt werden ein Info-Desk als Anlaufstelle für allerlei Fragen und Dienstleistungen, ein Übungsraum, ein Mehrzwecksaal, Werkstätten, zwei Waschbars, drei Gästezimmer und die Pantoffelbar.

Die Struktur der Grundrisse basiert auf einem modularen System, was es möglich machte den Wohnungsmix bis kurz vor Baubeginn den Plänen der Bauherrschaft anzupassen. Das Raumprogramm ist mit mehr als 40 verschiedenen Grundrissvarianten bei 151 Wohnungen und einem Spektrum von der 1.5-Zimmer-Wohnung bis hin zur 9-Zimmer-Wohnung äusserst vielfältig und unterstützt die gewünschte soziale und altersmässige Durchmischung. 34 Wohnungen werden subventioniert vermietet. Acht Jokerzimmer können von den MieterInnen zugemietet werden. Drei Ateliers sind als Gewerberäume und/oder Wohnungen benutzbar. Alle Wohnungen sind über durchgehende umlaufende Balkone miteinander verbunden.

Der Innenhof gliedert sich in einen ruhigen Teil mit überdachter Pergola, einen Spielplatz und einen Begegnungsraum mit Tischen und Bänken.

### Energiekonzept

Isolation und Energieversorgung entsprechen dem Label Minergie-P mit tiefen Nebenkosten für Hei-



### Auswahl Wohnungsgrundrisse

- 2.5 Zimmer Wohnung
  - 3.5 Zimmer Wohnung
  - 4.5 Zimmer Wohnung
  - 5.5 Zimmer Wohnung
- (Grundlage: Galli Rudolf Architekten)

**Grundriss**  
Erdgeschoss  
(Grundlagel: Giesserei)



zung. Fernwärme aus der Kehrlichtverbrennungsanlage beheizt Wohnungen und Warmwasser. Die Siedlung Giesserei besitzt einen Parkplatzanteil von nur 0.2 Parkplätzen pro Wohnung. In der Tiefgarage befindet sich ein Mobility-Stellplatz.

**Bewohnerschaft und Zusammenleben**

Die Giesserei ist eine integrative, gemeinschaftsfördernde und altersdurchmischte Siedlung in Selbstverwaltung. Die ursprünglich geplante Stelle einer Siedlungsassistenz zur Unterstützung der Selbstverwaltung wurde nach einem Jahr aufgelöst. Die Bewohnerschaft organisiert sich in acht Hausgemeinschaften nach den acht Hauseingängen. Durch die unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen pro Hauseingang versammelt jede Hausgemeinschaft eine Mischung aus verschiedenen BewohnerInnen. Alle erwachsenen BewohnerInnen der Giesserei beteiligen sich an der Selbstverwaltung und verpflichten sich zu 33 Stunden Arbeitseinsatz pro Jahr oder leisten eine Ersatzabgabe von 20 Franken pro Stunde.

Die Vermietung strebt die gleichmässige Verteilung auf alle Altersgruppen an. Ziel ist es der Altersverteilung der Schweizer Bevölkerung zu entsprechen. Untervertreten sind zurzeit die jungen Erwachsenen und die über 80-Jährigen. Hingegen übervertreten sind Kinder, Jugendliche und junge Pensionäre. Von allen Bewohnenden des Mehr-Generationen-Hauses wird die Begegnung mit unterschiedlichen Altersgruppen und Lebensentwürfen geschätzt. Die Nachbarschaftshilfe funktioniert sehr gut.

**Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur**

Das Mehr-Generationen-Haus ist als kleine Initiative und bottom-up Projekt von engagierten PionierInnen um Hans Suter aus Winterthur entstanden und wurde im Entwicklungsprozess der Gesewo, der bereits bestehenden und mit Erfahrung ausgestatteten Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, angegliedert. Dieser Schritt war massgeblich für die erfolgreiche weitere Entwicklung. Die Giesserei verfährt nach einem 2-stufigen Modell: der Hausverein entscheidet operativ in definiertem Rahmen, die GESEWO strategisch über alle ihre Häuser und Siedlungen. Zu den Verwaltungsaufgaben des Hausvereins zählen Liegenschaftsverwaltung und Projektentwicklung, Wohnungsabnahme und -übergabe, Hauswartung,

Betrieb von Gemeinschaftsräumen, Pflege von Innenhof und Spielplatz und die Organisation von gemeinsamen Anlässen. Der Hausverein finanziert sich im Wesentlichen aus der Unterhaltspauschale.

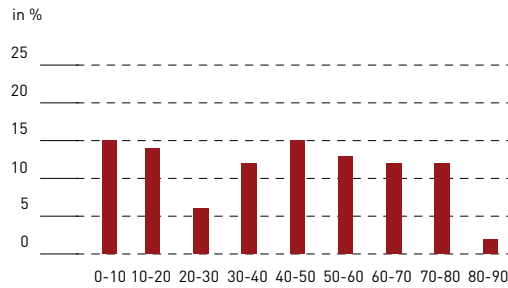
Als Vermieterin aller Wohnungen und Räume waltet die Gesewo. Bei einem Wohnungswechsel schlägt die Vermietungskommission der Giesserei die neuen MieterInnen vor. Wer eine Wohnung in der Giesserei mieten will, muss der Genossenschaft beitreten, einen Anteil von 2000 Franken zahlen und dem Hausverein als Aktivmitglied beitreten. Spätestens 12 Monate nach Bezug muss der Gesewo ein zinsloses Pflichtdarlehen von 10 Prozent des Anlagewerts der Wohnung gewährt werden. Ein Pflichtdarlehensfonds unterstützt finanziell schwächere Mietende mit Schwierigkeiten das Darlehen aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Für die Vermietung der 34 subventionierten Wohnungen gelten die Bestimmungen des Kantons Zürich.

### Fazit

Die Siedlung Giesserei setzt ihr Ziel eines aktiven altersdurchmischten Zusammenlebens konsequent um, sei es durch Siedlungsstunden, die zu leisten sind oder durch die sorgfältige Auswahl von BewohnerInnen, um dem demografischen Altersschnitt der Schweiz zu entsprechen.

Die Grösse des Mehr-Generationen-Hauses birgt aber auch Herausforderungen. Das Modell der Selbstverwaltung stösst an seine Grenzen, und intern diskutiert man die Möglichkeit einer stärkeren Professionalisierung. Prozesse der Selbstverwaltung in Projekten dieser Grösse laufen Gefahr langsam und ineffizient zu werden, wobei engagierte Mitglieder überdurchschnittlich beansprucht werden können. Die kleineren Einheiten der Treppenhausgemeinschaften wiesen hingegen stärkere Strukturierung auf.

Als weitere Herausforderung entpuppt sich die dauerhafte Aufrechterhaltung eines lebendigen Siedlungslebens für Alt und Jung. Die momentan periphere Lage der Siedlung erschwert die Vernetzung mit dem Quartier. Wichtige Scharnierfunktion besitzen die Bibliothek und der Veloladen. Beide ziehen auch externe Kundschaft an. Das Restaurant wäre ebenfalls ein Verbindungsglied nach aussen, doch aufgrund der Lage und teils interner



**Bewohnerschaft nach Alter**  
(Grundlage: Giesserei, eigene Darstellung)

### Soziostruktur

per April 2015  
Anzahl BewohnerInnen: 320 Personen  
Anzahl Haushalte: 151

### Flächen und Kosten

Anlagekosten (BKPO-9): CHF 83 Mio.  
Baukosten (BKP 2/m<sup>3</sup>): CHF 627.-  
Energiekennzahl (SIA 380/1): 22.6 kWh/m<sup>2</sup>a  
Grundstückfläche: 11 037m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 29 265m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche: 17 050m<sup>2</sup>, davon Wohnfläche: 13 788m<sup>2</sup>, Gewerbefläche: 2590m<sup>2</sup>, Gemeinschaftsräume: 672m<sup>2</sup>

### Wohnungsspiegel und Mietpreise

151 Wohnungen  
40 verschiedene Wohnungstypen  
(Grundlage: Giesserei)

Wohnungstyp	Bruttowohnfläche	Netto-Mietzins CHF	NK (Akonto) + 10 Fr. Solidaritätsfonds
11 x Jokerzimmer	26 – 36m <sup>2</sup>	468 – 648	
4 x 1.5 Zimmer	48m <sup>2</sup>	997 – 1070	119
25 x 2 Zimmer	53-58m <sup>2</sup> 2x90m <sup>2</sup>	911 – 1494	133 - 144
15 x 2.5 Zimmer	68m <sup>2</sup> 1x79m <sup>2</sup> , 1x96m <sup>2</sup>	1207 – 1526	166
4 x 3 Zimmer	77m <sup>2</sup>	1076 – 1394	187
27 x 3.5 Zimmer	82 – 100m <sup>2</sup>	1282 – 1879	200 - 240
4 x 4 Zimmer	85m <sup>2</sup>	1134 – 1420	200
41 x 4.5 Zimmer	97 – 137m <sup>2</sup>	1283 – 2836	250 - 309
5 x 5 Zimmer	122m <sup>2</sup> 1x129m <sup>2</sup>	2023 – 2252	300
8 x 5.5 Zimmer	119 – 138m <sup>2</sup>	1672 – 2396	280 - 320
3 x 6 Zimmer	140m <sup>2</sup>	2370 – 2384	310 - 350
3 x 6.5 Zimmer	159 – 161m <sup>2</sup>	2537 – 2675	380
1 x 9 Zimmer	374m <sup>2</sup>	Ca. 5657	896

Mitspracheregelungen für ein neues Pachtkonzept gerät die Suche nach einer neuen Pächterschaft zur Schwierigkeit. Das geschlossene Restaurant verhindert zu einem gewissen Grad auch spontane Kontakte unter der Bewohnerschaft. Die vielen gemeinschaftlichen Räume bieten dafür jedoch ausreichend Möglichkeiten. Allerdings funktioniert die Nutzung der Räume noch nicht überall gleich gut. Die Waschbars, die als Treffpunkt gedacht waren, werden kaum genutzt, und über eine Umfunktionalisierung der Räume wird nachgedacht. Auch der Info-Desk wird selten als Anlaufstelle gebraucht, dient jedoch als Sitzungsraum und verfügt über einen Drucker, der von der Bewohnerschaft gebraucht wird. Ganz im Gegenteil hierzu werden Holz- und Metallwerkstätten sowie die Pantoffelbar geschätzt und rege besucht. Die Pantoffelbar ist zum zentralen Begegnungsort geworden.

Die geplante funktional durchmischte Erdgeschossnutzung leidet noch unter der Randlage der Siedlung und der (noch) niedrigen Bevölkerungsdichte des Umfelds. Mit der Entwicklung des Gebiets wird sich zeigen, ob die Anbindung ans Quartier und lebendige Durchmischung gelingt.

Das vorausblickend geplante Raumprogramm für unterschiedlichste Nutzungen und die Flexibilität der gebauten Struktur lassen Veränderungen jedenfalls zu, sodass ein Veloladen auch leichtens zu einer Atelierwohnung umgebaut werden kann.

Zum Grundgedanken des Mehr-Generationen-Hauses gehörte auch die Integration von pflegebedürftigen Menschen. Im ursprünglichen Raumprogramm für den Architekturwettbewerb waren Wohnstudios und eine Servicewohnung für mobilitätsbehinderte Menschen vorgesehen. Als dieses Projekt nicht realisiert werden konnte, wurde die Idee einer Pflegewohngruppe weiterverfolgt. Diese hätte aufgrund der geltenden Brandschutzvorschriften aber nur mit einem nicht-brennbaren Tragwerk (nicht in Holzbauweise) realisiert werden können. Zudem erwies sich die noch zur Verfügung stehende Fläche im Erdgeschoss als zu klein für einen wirtschaftlich funktionierenden Betrieb einer Pflegewohngruppe. Stattdessen ist heute eine Wohngemeinschaft von sechs Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung in den Räumlichkeiten untergebracht.

Die Kommunikation in die Öffentlichkeit findet mittels einer Projektwebsite und eines Projektblogs statt, der die Entstehung der Siedlung und das Leben in der Siedlung Schritt für Schritt nachverfolgen lässt. Zahlreiche Berichte in den Fachmedien, Führungen und Veranstaltungen tragen zur Bekanntheit des Projekts erfolgreich bei.



Fassade Mehr-  
Generationen-Haus  
Giesserei, Winterthur  
(Foto: Kurt Lampart)



Sicht vom Hof zur obenliegenden Terrasse, Morenal, Monte Carasso TI (Foto: Angela Birrer)

### 3.6 Morenal

Kanton	Tessin
Ort	Monte Carasso, Bezirk Bellinzona. Ca. 2 500 Einwohner
Lage	Agglomeration
Trägerschaft	Seit 2016 Fondo Residentia - Studio Fiduciario Pagani SA, vorher Morenal SA
Eigentumsstruktur	Miete
Architektur	Luigi Snozzi
Siedlung	Neupositionierung eines Quartiers, 2 Häuser mit insgesamt 76 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen
Baujahr	1. Etappe 1995 2. Etappe 1997 Neupositionierung: 2014-2018

#### Projektgeschichte

Das Quartier Morenal wurde Mitte der 1990er-Jahre vom Tessiner Architekten Luigi Snozzi gebaut. Das Ziel war, mit Mitteln der Wohn- und Eigentumsförderung des Bundes günstige Wohnungen zu bauen und mit der Mischung von Wohn- und Gewerbeflächen ein lebendiges Quartier zu schaffen. Der grossvolumige Gebäudekomplex aus grauem Sichtbeton wurde allerdings von Bewohnerschaft und Stadtbevölkerung ästhetisch nicht geschätzt. Zusätzlich kam es durch die grosse Anzahl an subventionierten Wohnungen zur sozialen Stigmatisierung des Komplexes in der Gemeinde. In den günstigen Wohnungen lebten viele ausländische MieterInnen und Menschen mit finanziell knappen Mitteln.

Deshalb entschied sich die Eigentümerin, Morenal SA unter Leitung von Sabrina Guidotti, zusammen mit zahlreichen öffentlich-rechtlichen und privaten Partnern wie der Gemeinde Monte Carasso, der Pro Senectute und der Pro Infirmis sich beim Bund im Rahmen des Programms Nachhaltige Raumentwicklung im Themenschwerpunkt „Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen“ zu bewerben. Das Projekt wurde als Modellvorhaben von lokalen, regionalen und kantonalen Akteuren, die neue Ansätze für die Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung erproben, für den Zeitraum 2014–2018 ausgewählt. Die Modellvorhaben stellen Test-Laboratorien für neue Methoden, Ansätze und Verfahren dar.



Luftbild Morenal, Monte Carasso  
M 1: 18 000  
[Foto: Google Earth]

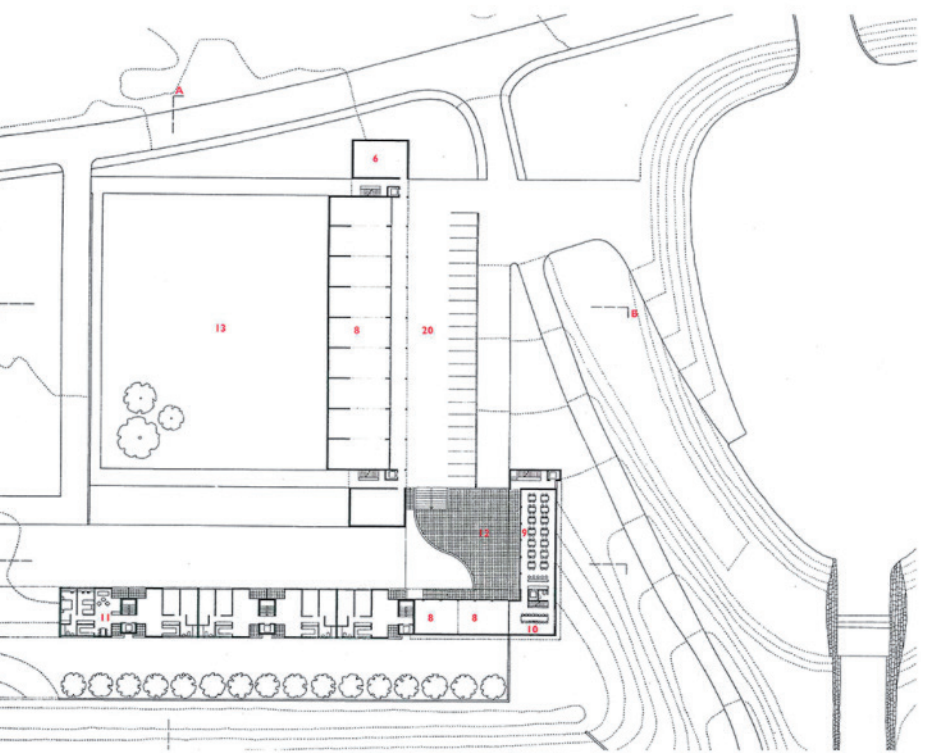
Das „Versuchslabor Morenal: Neupositionierung eines Quartiers in der Agglomeration Bellinzona“ hat zum Ziel, im Rahmen dieses Programms die soziale Durchmischung im Quartier zu fördern. Mit neu geschaffenen Einrichtungen und Dienstleistungen soll sich die Siedlung zu den umliegenden Quartieren hin öffnen. Zudem möchte man mit spezifischen Dienstleistungen für behinderte Menschen und Senioren den Alltag zu Hause ermöglichen und die Selbständigkeit fördern. Rund die Hälfte der 76 Wohnungen ist für Senioren und Menschen mit einer Behinderung vorgesehen. Ziel des Vorhabens ist, dass es später auch auf weitere Überbauungen übertragen und umgesetzt werden kann. Derzeit befindet sich das Quartier in der Experimentierphase; viele Massnahmen im Bereich von Dienstleistungen und Infrastruktur wurden bereits umgesetzt.

#### Entstehungsprozess

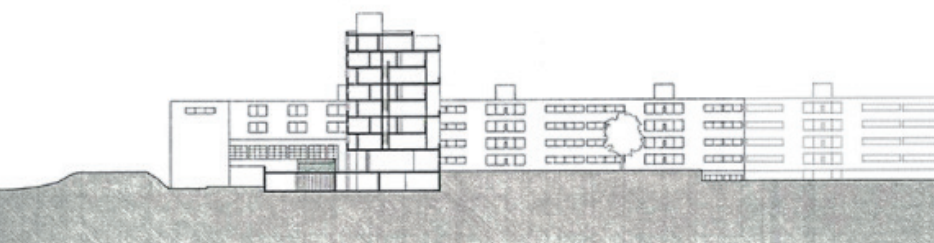
- 1 1995  
1. Etappe fertig und bezugsbereit
- 2 1997  
2. Etappe fertig und bezugsbereit
- 3 2014  
Beginn Modellvorhaben Morenal „Neupositionierung eines Quartiers“
- 4 2018  
Ende Modellvorhaben







Siedlungsplan  
(Grundlage: Morenal SA)



Schnitt  
(Grundlage: Morenal SA)

### Lage und Umgebung

Das Quartier liegt im südlichen Teil des Dorfes Monte Carasso, an peripherer Lage, nahe der Autobahn und abseits des Dorfkerns. Für Monte Carasso ist eine kleinteilige Bebauung mit vielen Einfamilienhäusern im mediterranen Stil charakteristisch.

Die Anbindung an den ÖV ist ungenügend, zu Fuss dauert es rund 10 Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle. Mit dem Bus ist man in rund 20 Minuten in Bellinzona. In der Überbauung selbst befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Im zu Fuss erreichbaren Dorf befinden sich Schulen, Sportanlagen und weitere Möglichkeiten der Nahversorgung.

### Siedlung

Morenal besteht aus zwei grossen, rechteckig angeordneten Baukörpern. Der niedrige lange Block 1 liegt abgrenzend entlang der Autobahn. Block 2 ist 8-stöckig, mit einer grossen Ladenfläche im Erdgeschoss. Zusammen ergeben die beiden Bauten eine T-förmige Struktur, in deren Mitte sich ein Innenhof mit der Terrasse des Bistros und Gemeinschaftsgärten befinden. Das Raumprogramm beinhaltet 76 Wohnungen mit verschiedenen Wohnungstypen und Grössen, von 1.5 Zimmer bis 4.5 Zimmer, die sich teilweise über zwei Geschosse erstrecken. Laubengänge erschliessen jeweils 11 Wohnungen pro Geschoss.

Die Flächen im Erdgeschoss werden mit unterschiedlichen Funktionen bespielt, die auch Angebote für das Quartier machen: es finden sich Coiffeurstudio, Supermarkt, Architekturbüro, Physiotherapiepraxis, Kosmetikstudio, Kinderhort, weitere Büros und ein Bistro mit grosser Terrasse. Ein Multifunktionsraum unterhalb des Bistros kann gemeinschaftlich genutzt werden und steht auch Externen zur Miete zur Verfügung. Als weitere Scharnierfunktion zum Quartier dient der Park, der mit einem Spielplatz, Bänken, Tischen, einem Grill sowie einem Spielfeld ausgestattet ist. Er ist ein wichtiger Begegnungsort der BewohnerInnen und AnwohnerInnen.

Weitere Angebote fördern die soziale Integration, die Selbstständigkeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf:

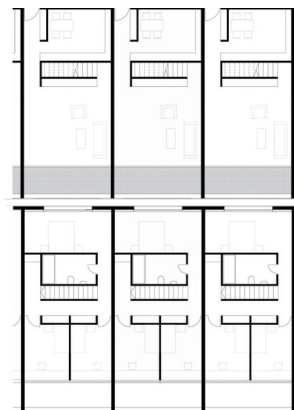
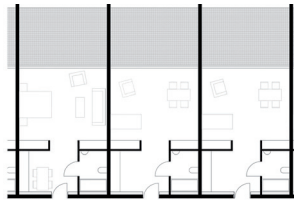
- Kinderhort „L'Aquilone“ zur Betreuung von Kleinkindern bis Primarschulkinder neben der Schule und in den Schulferien

- Eltern-Kind-Beratung
- Sozio-kulturelle Animation durch sozialen Hauswart, der Aktivitäten für die Älteren aus der Siedlung und aus dem Quartier organisiert, Begleitung anbietet; er unterstützt die Verbindung unter den Generationen
- Im Multifunktionsraum werden von der Pro Senectute Kurse für ältere Personen aus der Region angeboten
- Projekt CaSa: Unterstützung behinderter Personen, zusammen mit Pro Infirmis, Unterstützung und Koordination von Pflegedienstleistungen, damit Menschen möglichst selbstständig in ihrem eigenen Heim wohnen können; der soziale Hauswart übernimmt hier ebenfalls eine wichtige Rolle
- Life Motive SA: Einsatz neuer Technologien, um ein selbstständiges Wohnen von pflegebedürftigen oder alten Personen zu ermöglichen; ein Teil der Wohnungen ist mit Monitoring-Geräten ausgestattet, welche die Aktivität einer Person überprüfen und bei längerer Inaktivität ein Notfallsignal senden
- Multifunktionsraum
- Gemeinschaftsgärten für Bewohnerschaft, Bevölkerung und Primarschule

Die diversifizierte Angebotsstruktur ist Teil der Entwicklungsstrategie, um der Stigmatisierung entgegenzuwirken, die Wahrnehmung zu verändern und vor allem Siedlung, Quartier und Dorf besser zu verknüpfen. Insbesondere der Park, das Bistro, die Kindertagesstätte, der Mittagstisch und die Kursangebote ziehen erfolgreich Klientel aus der Umgebung an. Einige bauliche Massnahmen bezüglich Hindernisfreiheit stehen aktuell noch an. Zwar sind viele Wohnungen bereits behindertengerecht, die Terrasse des Bistros ist jedoch mit dem Rollstuhl nur über einen Umweg zugänglich. Noch immer verfestigt die bestehende ungünstige Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel die periphere Lage des Quartiers.

### Bewohnerschaft und Zusammenleben

Die verschiedenen Betreuungsdienstleistungen sprechen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an. So ist die heutige Bewohnerschaft altersmässig durchmischt, besteht aus verschiedenen Nationen und Haushaltsformen. Menschen mit Behinderungen zählen zur Mieterschaft. Ein „Custode sociale“, eine Art Siedlungsanimator, unterstützt und begleitet ältere Personen in Ihrem Alltag.



#### Auswahl Wohnungsgrundrisse

- 1.5 Zimmer Wohnung
  - 2.5 Zimmer Wohnung
  - 3.5 Zimmer Wohnung
  - 4.5 Zimmer Wohnung
- (Grundlage: Morenal SA)

#### Wohnungsspiegel und Mietpreise

(Grundlage zVg, eigene Darstellung)

Wohnungstyp	Bruttowohnfläche	Mietpreise ohne Subventionen (CHF)	Mit WEG Förderung (CHF)	AHV/IV (CHF)
9 x 1.5 Zimmer	43m <sup>2</sup>	936	842	653
14 x 2.5 Zimmer	58m <sup>2</sup>	1124	1011	784
27 x 3.5 Zimmer	79-84m <sup>2</sup>	1500	1349	1046
26 x 4.5 Zimmer	109m <sup>2</sup>	1654	1487	1153

Mit den neuen Angeboten und Infrastruktur hat sich die Lebensqualität für die BewohnerInnen verbessert. Die Kontakte zwischen den Leuten werden zwar als noch sporadisch beschrieben und nicht sehr eng, aber durch den neuen Park und gemeinschaftliche Aktivitäten wie z.B. dem Bepflanzen von Gartenbeeten haben sich die Beziehungen insgesamt verstärkt, und Nachbarschaftshilfe existiert. BewohnerInnen betonen ihre Freude und Wertschätzung am Wohnort, vor allem aufgrund der vielen vorhandenen Einrichtungen. Der Spielplatz habe inzwischen eine solch grosse Ausstrahlung über das Quartier hinaus, dass Kinder aus dem ganzen Dorf zum Spielen kommen.

### Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur

Die Eigentümerin des Quartiers Morenal war während der Initiierung des Modellvorhabens die Morenal SA; im Frühling 2016 wurde die Überbauung von dem Fondo Residentia - Studio fiduciario Paganini SA übernommen, einem Immobilienfonds. Der neue Eigentümer will das Modellvorhaben wie geplant weiterführen. Zahlreiche öffentliche und private Partner sind am Projekt beteiligt, so die Gemeinden Monte Carasso, Sementina und Bellinzona, die Pro Senectute, die Pro Infirmis, L'Associazione bellinzonese per l'assistenza e cura a domicilio (ABAD), das Kantonale Büro für Alter und Pflege, der Verbund der Altersheime, die kantonale Sektion Raumentwicklung und die Abteilung Alter und Jugend des Kantons Tessin.

Die rechtliche Form der Siedlung ist noch offen und wird im Rahmen des Modellprojekts definiert.

Fast alle Mietwohnungen sind subventioniert, entweder durch die Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes oder kantonale Leistungen der AHV/IV.

### Fazit

Die Ansätze, die für die Neupositionierung des Quartiers Morenal angewendet werden, zeigen erste Auswirkungen. Die Lebens- und Wohnqualität wird von den BewohnerInnen positiver wahrgenommen. Die soziale Stigmatisierung des Quartiers nimmt ab. Das durchdachte, auf die Bedürfnisse abgestimmte diversifizierte Angebot fördert die soziale und altersmässige Durchmischung. Auch in der öffentlichen Wahrnehmung des Quartiers gibt es positive Veränderungen und vermehrtes Interesse, was die zahlreichen Besuche zeigen.

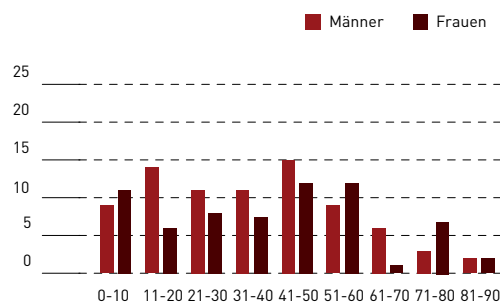
Der grosse Massstab des Projekts war für das kleine Dorf Monte Carasso eine Herausforderung. Die Fusionierung mit 13 anderen Gemeinden, unter anderem mit Bellinzona, habe jedoch zu einer Veränderung im räumlichen Denken der Bevölkerung geführt, so die Meinung der befragten Personen. Man nehme nicht mehr das Dorf wahr, sondern die Grossregion. In diesen Kontext lasse sich Morenal besser einordnen.

Die Umwandlung einer bestehenden Siedlung mit Hilfe von neuen Angeboten hat dabei ebenso Modellcharakter wie die Kooperation von privater Trägerschaft und öffentlichen Partnern. Mit den verschiedenen Angeboten wird den unterschiedlichen Lebensformen Rechnung getragen und die Vernetzung mit dem Dorf scheint auf gutem Weg zu sein. Das Modell Morenal sollte sich als erfolgreich erweisen und transferierbare Strategien vorweisen können.

### Soziostruktur

per September 2016  
Anzahl BewohnerInnen:  
147  
Anzahl Haushalte: 69  
mit Kindern: 27  
ohne Kinder: 42

Bewohnerschaft  
nach Geschlecht und Alter  
(Grundlage: zVg, eigene  
Darstellung)





Blick auf Block 2 mit  
neugestaltetem Spielplatz  
Morenal, Monte Carasso  
(Foto: Angela Birrer)

### 3.7 Zusammenfassung

Die Leitthemen eines zukunftsweisenden Wohnungsbaus, die sich in Teilprojekt 1 herauskristallisiert haben, führten zur Auswahl der untersuchten Siedlungen und strukturieren die zusammenfassende Betrachtung der Pionierprojekte in folgende Qualitäten:

1. Energieeffizient und ressourcenschonend
2. Baukultur und räumliche Qualität fördernd:  
Durch die städtebauliche Einbettung und die Qualität der Umgebung wird ein wertvoller Beitrag zu einem lebenswerten Quartier geleistet
3. Inklusiv und partizipativ in Planung und Betrieb
4. Vernetzend, gemeinschaftsfördernd und nachbarschaftsbildend
5. Flexibel nutzbar und hindernisfrei
6. Adäquat und preisgünstig: Umsetzung von Finanzierungsmodellen, Methoden und Kooperationsformen, um Wohnraum preisgünstig zu erstellen und langfristig bezahlbar zu halten

#### 1. Energieeffizient und ressourcenschonend

Nicht alle untersuchten Pioniersiedlungen haben explizit Ziele der ökologischen Nachhaltigkeit verfolgt. Die Siedlungen Niederholzboden in Riehen und das Mehrgenerationenprojekt Giesserei in Winterthur jedoch können in diesem Bereich als pionierhaft bezeichnet werden und wurden bereits entsprechend gewürdigt.

Niederholzboden wurde als das erste Niedrigenergie-Haus mit kontrollierter Wohnungslüftung der Schweiz realisiert. Die Unterhalts- und Betriebskosten für dieses System erwiesen sich auch im Betrieb als anhaltend niedrig. Erst nach gut 20 Jahren mussten die Lüftungsanlagen ausgewechselt werden.

Das Niedrigenergiesystem wurde dem System Nullenergie vorgezogen, einerseits um kostengünstiger bauen zu können, andererseits lag dem Projekt auch eine ganzheitliche Betrachtungsweise des Energieverbrauchs zugrunde. Die InitiantInnen gingen davon aus, dass ein angepasstes Konsum- und Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft ebenfalls den Gesamtenergieverbrauch eines Haushalts senkt.

Die Genossenschaft Auf dem Höli entschied sich vor dem Hintergrund der Ölkrise in den 1970er-Jahren

für eine gute Isolation der Häuser. Dieses Vorgehen hat sich bewährt, denn auch heute zeigen sich keine Wärmebrücken. Im Kontext eines wachsenden Bewusstseins für ökologische Nachhaltigkeit und angesichts heutiger Standards und Möglichkeiten installierten einige der Bewohnerinnen und Bewohner zusätzliche Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern.

Die Wok Lorraine in Bern, als Trägerschaft der Siedlung Vordere Lorraine, setzte die mit der ersten Siedlung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich Energiefragen in einer jüngeren Siedlung um. Es entstand ein Minergie-P Bau, was zur Entstehungszeit der Vorderen Lorraine noch als zu kostspielig verworfen worden war. Auch in der Entwicklung der Esplanade kam dem Architekten der Erfahrungsschatz aus dem Vorgängerprojekt, der Siedlung Furttal in Zürich, zugute. Baumaterialien von besserer Qualität wurden nun ausgewählt sowie als energiesparende Alternative zur Ölheizung ein Heizsystem entwickelt, das über eine Fernheizungsleitung und einen Wärmetauscher Wasser in die Siedlung führt.

Die Giesserei realisierte die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft unter anderem mit einem Holzbau, im Betrieb der Siedlung und mit der fachgerechten Entsorgung aller Baustoffe. Isolation und Energieversorgung entsprechen dem Label Minergie-P, was die Nebenkosten tief hält. Die Bewohnerschaft verzichtet weitgehend auf ein eigenes Auto, dafür stehen in der Einstellhalle drei Mobility-Autos zur Verfügung. Ein von Bewohnerschaft und Hausverein erarbeitetes Mobilitätskonzept legt die Prioritäten auf das Vermeiden von unnötiger Mobilität, eine immissionsfreie Fortbewegung zu Fuss und mit dem Velo, die Benutzung von ÖV und von Taxis. Erst an letzter Stelle kommt der motorisierte Individualverkehr, vorzugsweise im Car-Sharing.

#### 2. Baukultur und räumliche Qualität fördernd

Die Siedlung Vordere Lorraine in Bern sticht besonders heraus. Sie verbindet das Bestehende mit dem Neubau und greift die quartiertypischen Strukturen – kleinteilige Bebauung und Ateliers für Selbständige aus der Kreativbranche – auf. Eine gut besuchte Bar und ein täglich geöffneter Lebensmittelladen tragen weiter zur funktionalen Durchmischung bei und halten das Quartier und die Siedlung lebendig.

Die anderen untersuchten Projekte weisen (noch) geringe Anbindung ans Umfeld auf, oft durch die

Lage bedingt. In der Überbauung Giesserei in Winterthur kreieren die durchlässige Struktur und die funktionale Durchmischung im Erdgeschoss Potenzial für eine gute Anbindung an die Umgebung. Die dezentrale Lage im Entwicklungsgebiet von Winterthur stellt diesbezüglich jedoch (noch) eine Herausforderung dar. Bis jetzt ziehen vor allem die Bibliothek Hegi und der Veloladen BesucherInnen an, wohingegen das Restaurant nach einem neuen Pächter sucht. Ob die Durchmischung gelingt, wird sich mit der weiteren Entwicklung des Gebiets zeigen.

Die periphere Lage stellte auch für die untersuchten Siedlungen Esplanade in La Chaux-de-Fonds NE und Morenal in Monte Carasso TI anfänglich eine Herausforderung dar. Zusätzlich hatten beide Siedlungen zu Beginn einen hohen Anteil an subventionierten Wohnungen. Dies führte an beiden Orten zu einer Konzentration von finanziell schwächeren Haushalten und einer negativen Aussenwahrnehmung. Bewohner- und Anwohnerschaft der Morenal-Überbauung lehnten die Optik des Betonbaus ab, wohingegen die Bewohnerschaft der Esplanade das mediterrane Aussehen und den Einfamilienhaus-Charakter der Siedlung durchaus schätzten. Dem Quartier Morenal gelang mit einer verbesserten Infrastruktur (Gemeinschaftsgärten, Park mit Spielplatz, Mehrzweckraum, Bistro) und einem neuen Dienstleistungsangebot (Krippe, Sozialer Hauswart, Mittagstisch) die Verknüpfung mit dem Umfeld und die Verbesserung des Images. In der Siedlung Esplanade fördert die Association Esplanade, eine Gruppierung der Bewohnerschaft, aktiv die soziale Vernetzung mit der Umgebung, unter anderem durch Märkte und Quartierfeste.

Die Siedlung Niederholzboden in Riehen fügte sich trotz ihrem Erscheinungsbild als langer Baukörper in einer kleinteiligen Quartierstruktur gut ein. Dazu verhalfen Zweigeschossigkeit, Begrünung und eine Vielzahl an Übergangs- und Anschlussräumen an den öffentlichen Raum. Gemeinsame Quartieraktionen wie Mittagstische oder Flohmärkte haben auch zu einer sozialen Vernetzung geführt.

### **3. Inklusiv und partizipativ in Planung und Betrieb**

Die Weiterentwicklung rechtlich-organisatorischer Regelungen war und bleibt ein zentraler Inhalt innovativer Ansätze. Wohnbau-Genossenschaften weiten sich in ihren Formen aus:

GenossenschaftlerInnen stehen traditionell in einer Doppelrolle - qua Anteilschein und ggf. qua Pflichtdarlehen als Mitbesitzer und zugleich vertraglich als Mietende. Oder sie besitzen Haus- resp. Wohneigentum und sind MiteigentümerInnen gemeinsamer Innen- und Aussenräume (Bsp. Höli), sehr ähnlich dem Stockwerkeigentum, das spätestens bei anstehenden Investitionsentscheiden belastend werden kann.

Partizipation in der Planung und im Ausbau fördert die Nachhaltigkeit eines Projekts. Zukünftige BewohnerInnen denken längerfristig, wenn sie ihre Wünsche und Bedürfnisse in ein Wohnprojekt einbringen können. Vorgaben seitens der Planung, die die Ebenen der Partizipation festlegen und strukturieren sind dabei eine Erfolgsbedingung. Dieses Vorgehen hat sich in der Überbauung Vordere Lorraine in Bern bewährt, wo die zukünftigen MieterInnen online ihre Wohnflächen reservieren und den Ausbau sowie die Innenausstattung der Wohnung auswählen konnten. Die so erzeugte Identifikation mit der eigenen Siedlung und der enge soziale Zusammenhalt schon beim Bezug sprechen für diesen oft zeitintensiven Ansatz. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vorderen Lorraine hätte sich jedoch ein vollständig offen gestalteter Mitbestimmungsprozess für die Planung als zu zeitintensiv und für das Projekt somit als ineffizient erwiesen.

Ähnliche Erkenntnisse sammelten die BewohnerInnen der Siedlung Auf dem Höli im aargauischen Scherz. Sie konnten die Grösse und den Innenausbau der Häuser selber bestimmen sowie die Aussen- und Freiraumgestaltung unter fachlicher Anleitung übernehmen. Die erreichte grosse Zufriedenheit mit dem Wohn- und Aussenraum und das bis heute funktionierende Gemeinschaftsgefüge sprechen für den Erfolg der gewählten partizipativen Strategie.

Dass Partizipation im Betrieb zur gesellschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit beiträgt, zeigen die Siedlungen Niederholzboden in Riehen BS, die Giesserei in Winterthur, Auf dem Höli in Scherz und die Vordere Lorraine in Bern. Selbstverwaltung und Mitbestimmung fördern die Übernahme von Verantwortung und Gemeinschaftsdenken. Gemeinsame Siedlungsaktivitäten stützen die Identifikation mit dem Wohnort und der Gemeinschaft. Mit der Grösse eines Projekts steigt jedoch auch die Komplexität der Aufgaben. „Zu viel“ Partizipation kann auch erschwerend bzw. demotivierend

auf die Prozesse wirken, insbesondere wenn zu viel von denjenigen gefordert (oder still erwartet) wird, die sich freiwillig aktiv engagieren. Des Weiteren kann die Partizipation der Bewohnerschaft in Entscheidungsprozessen zu langwierigen Verhandlungen führen. Es empfiehlt sich, je nach Umfang eines Wohnprojekts zu überlegen, wie viel Mitbestimmung der zukünftigen Bewohnerschaft sinnvoll ist und einen tatsächlichen Mehrwert für das Siedlungsleben generiert. In diesem Kontext steht auch die wohlüberlegte Wahl der Rechtsform. Die Trägerschaft der Überbauung Vordere Lorraine in Bern hat sich bewusst als gemeinnützige Aktiengesellschaft organisiert, damit die Effizienz des Planungsverlaufs und der nachhaltige Betrieb der Siedlung nicht aufgrund von manchmal langwierigen Entscheidungsprozessen blockiert werden. Die Einrichtung einer Siedlungsassistentenstelle bei grösseren Wohnprojekten kann ebenfalls eine zielführende Lösung sein.

#### **4. Vernetzend, gemeinschaftsfördernd und nachbarschaftsbildend**

Architektonische Qualität und eine gute Infrastruktur sind grundlegende Rahmenbedingungen, die das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern. Von zentraler Relevanz für das erfolgreiche Zusammenleben, das zeigen die Siedlungsbeispiele, ist aber vor allem die „Software“: die Formen und Instrumente der Partizipation, der Selbstverwaltung, der Organisation des Betriebs und des gemeinschaftlichen Miteinanders.

In allen Siedlungen werden nachbarschaftliche Beziehungen gefördert. Das nachbarschaftliche Zusammenleben hat jedoch nicht überall den gleichen Stellenwert und gestaltet sich je nach Grösse der Siedlung unterschiedlich. In den kleineren Siedlungen wie der Höli funktioniert das Zusammenleben ohne grosse Steuerung; hauptsächlich ungeschriebene Regeln strukturieren und unterstützen ein lockeres nachbarschaftliches Leben. In einem grossen Wohnprojekt wie der Giesserei ist das gemeinschaftliche Miteinander stärker geplant und strukturiert, die Bespielung der gemeinschaftlichen Flächen mittels eines Nutzungskonzepts festgelegt. Die Vordere Lorraine zeichnet sich durch eine altersmässig durchmischte Bewohnerschaft aus, die sich in einem Hausverein organisiert und Regelungen über das gemeinsame Zusammenleben trifft. Dasselbe Prinzip gilt im Niederholzboden, wo ein Siedlungsverein und mehrere Hausgemeinschaften das nachbarschaftliche Miteinander regeln.

In den Siedlungen Morenal im Tessin und Esplanade in La-Chaux-de-Fonds gibt es regelmässige Siedlungsfeste und Aktivitäten; das gemeinschaftliche Zusammenleben nimmt aber im Vergleich einen geringeren Stellenwert ein.

#### **5. Flexibel nutzbar und hindernisfrei**

Wohnräume und ein Wohnumfeld, die auch veränderten Lebenssituationen gerecht werden und unterschiedliche Nutzungen zulassen, sorgen dafür, dass Menschen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Durch die Flexibilität verstärkt sich die Identifikation mit dem Wohnort und ihre Bindung an diesen. Hindernisfreiheit von Innen- und Aussenräumen ermöglicht allen Menschen gesellschaftliche Teilhabe. Eine Siedlung, die möglichst vielfältige Wohnungstypen mit unterschiedlichen Ausbaustandards bzw. Preisen anbietet, erreicht eine bessere und langfristige soziale Durchmischung.

Auf dem Höli können die Grundrisse mit kleineren baulichen Massnahmen verändert und den wechselnden Bedürfnissen der Bewohnerschaft angepasst werden. Diese Möglichkeit der Anpassbarkeit wurde mehrmals von den BewohnerInnen in Anspruch genommen, etwa um Einliegerwohnungen zu realisieren und temporär Mieteinnahmen zu generieren. Die Häuser sind nicht hindernisfrei und haben Treppen, was sich in Zukunft für die älteren BewohnerInnen als problematisch erweisen könnte. Das Architektenpaar plante denn auch in allen nachfolgenden Projekten jeweils genügend Raum für einen möglichen Lift ein.

Auch in der Siedlung Vordere Lorraine können die Wohnungen angepasst werden, ermöglicht durch die Struktur und Erschliessung der Wohnungen. Bodenöffnungen in allen Geschossen ermöglichen vertikal frei kombinierbare Grundrisse. Durch diese Anpassungsfähigkeit wurde es sogar möglich, dass ein Kind zwischen den Wohnungen der beiden Eltern hin- und herpendelt. Ein Wohnungsmix, der auch eine Gross-WG mit 11 Zimmern beinhaltet, trägt zur sozialen Durchmischung bei.

Die Siedlung Niederholzboden zeichnet sich durch eine effiziente Raumnutzung und Nutzungsneutralität aus. Gangflächen gibt es keine, die Räume sind um eine zentrale Diele angeordnet. Zusätzlich liegen zwischen den Wohnungen Schaltzimmer, die je nach Bedarf ergänzend dazugemietet werden können. Im Gebäudeteil für körperbehinderte BewohnerInnen finden sich Kleinwohnungen. Eben-

falls innovativ umgesetzt wurde hier das Konzept einer ambulanten Wohnbegleitung (in der eigenen Wohnung) statt betreutem Wohnen.

In der Esplanade gibt es bei insgesamt 294 Wohnungen 150 verschiedene Grundrisse. Einige der Wohnungen sowie alle gemeinschaftlichen Räume sind hindernisfrei.

Morenal in Monte Carasso zeichnet sich durch den Wohnungsmix mit Fokus auf Familien- und Kleinwohnungen für ältere und pflegebedürftige Personen aus. Das Angebot an (Pflege-)Dienstleistungen, ein „sozialer“ Hauswart, der sich um die Bedürfnisse der älteren Bewohnerschaft kümmert, und der Einsatz neuer Technologien zur medizinischen Überprüfung ermöglichen auch älteren und körperlich beeinträchtigten Personen eine selbständige Alltagsführung in den eigenen vier Wänden.

#### **6. Adäquat und preisgünstig**

Drei der sechs Siedlungen profitierten von Darlehen gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes WEG:

die Überbauung Morenal in Monte Carasso, die Esplanade in La Chaux-de-Fonds und die Siedlung Im Niederholzboden. Das WEG sah die Wohneigentumsförderung mittels Grundverbilligungsvorschüssen und Ergänzungsleistungen vor, gekoppelt an verschiedene Anforderungen an die hohe architektonische Qualität. Ende 2001 wurde die Wohnbauförderung mittels WEG eingestellt.

Im Niederholzboden wurden zudem vier Reihenhäuser im Eigentum realisiert, die der Baugenossenschaft Wohnstadt zur finanziellen Quersubventionierung der Mietwohnungen dienen.

Die Siedlung Esplanade wurde mittels des Einsatzes vorfabrizierter Bauelemente zusätzlich kostengünstig errichtet.

Die Siedlung Vordere Lorraine in Bern organisierte sich als Trägerschaft bewusst als gemeinnützige Aktiengesellschaft, um die Kapitalbeschaffung zu vereinfachen.

Sie wendet das Modell der Miete nach Mass der Stiftung Wohnqualität an. Hierzu gehört die Mitgestaltung in Wohnung, Haus und Garten, die gemeinsame Selbstverwaltung – soweit erwünscht – und die Mitbestimmung bei der Mieterwahl. Bei einem Neubau- oder Umbauprojekt können die künftigen MieterInnen den Innenausbau in einem vorgegebenen Rahmen selber bestimmen und bezahlen je nach Ausbaustandard. Die Mietverträge

gelten für 5 bis 10 Jahre und sind indexgebunden.

Die Genossenschaft Auf dem Höli in Scherz erwarb ein relativ günstiges Grundstück. Die Architekten definierten ein bewohnbares Rohbaukonzept, und so konnte auch mit beschränkten finanziellen Mitteln gebaut werden. Innenausbau, gemeinschaftliche Einrichtungen und Umgebungsarbeiten wurde von der Bewohnerschaft selber vorgenommen.

Ältere Genossenschaften erhalten aufgrund ihrer Bilanz/Nettoliegenschaftswerte günstige Konditionen für Neubauprojekte und können mit tiefen Anteilscheinen operieren, wogegen jüngere Genossenschaften (GESEWO, WOGENO, Kraftwerk u.a.) über viel weniger Eigenkapital verfügen und deshalb auch auf Pflichtdarlehen ihrer Mieterinnen angewiesen sind. Der Giesserei Winterthur gewährte die Stadt Winterthur ein zinsloses Darlehen und die Age-Stiftung unterstützte mit einem Förderbeitrag. Die Mieterinnen bezahlen ein Pflichtdarlehen von 10 Prozent des Erstellungspreises der Wohnung ein – zusätzlich zum Erwerb des Genossenschaftsscheins. Ein interner Solidaritätsfonds unterstützt Wenigverdienende um auch ihnen Mitgliedschaft und Miete zu ermöglichen.



## 4. Fazit

Anhand der Medienanalyse und der Fallstudien konnten fundierte Erkenntnisse über die Entstehung, Umsetzung und Entwicklung von innovativen Ansätzen im Wohnbereich gewonnen werden.

Innovative Projekte entstehen oft als Folge einer Krisensituation – in den untersuchten Siedlungen aus einem erlebten Mangel im bestehenden Angebot oder einer Kritik daran: Wohnungsknappheit, zu wenig bezahlbare Wohnungen (für Familien), fehlendes Gemeinschaftsgefühl oder Nachbarschaften, schlechte Anbindung an die Umgebung, ungenügendes ökologisches Bewusstsein sowie Kritik an der Stadtentwicklungspolitik.

Die Bedingungen für das Gelingen erfolgreicher innovativer Wohnprojekte sind vielfältig:

- Sie bedürfen einer Vision mit einer gemeinsamen klaren Zielsetzung.
- Sie bedürfen hochqualifizierter, hoch vernetzter InitiantInnen, die dieser Vision beharrlich eine Form und eine Organisation geben und Allianzen bilden können. Diese sind weitsichtige Impuls-Setzer und als solche:
  - ...Individuen, die Gleichgesinnte finden. Diese engagierten Gruppen handeln mit Pioniergeist, grossem Zeitaufwand, Kompromissbereitschaft und Durchhaltewillen.
  - ...traditionelle, grössere Wohnbauträger im Bestreben, am Puls gesellschaftlicher Entwicklungen zu bleiben
  - ...Architekturbüros mit Visionen auf der Suche nach Bauträgern
  - ...Gemeinden mit strategischen Fragen zur Weiterentwicklung
  - ...Institutionen und Privatpersonen ausserhalb des Immobilienbereiches, die vor strategischen Entscheiden stehen (Land/Gebäude verkaufen; selber investieren). U.a. ProMiet AG, Stiftung Pflögi, Evangelischer Frauenbund Zürich
- Allianzen und Kooperationen mit ExpertInnen aus den verschiedenen Bereichen der Siedlungsplanung und dem Wohnbetrieb unterstützen und sichern die Qualität des Projekts. Sie helfen die Vision und Machbarkeit des Projekts gut abzuwägen. Die Skalierbarkeit von Modellen wie beispielsweise der Selbstverwaltung können so in der Planung hinterfragt und Erfahrungswerte eingeholt werden. Zu bestimmten Zeitpunkten und nach Bedarf werden gezielt Fachleute in die Planung, Um-

setzung und Betrieb miteinbezogen – unter anderem können dies Sozial- und GemeinwesenarbeiterInnen, ArchitektInnen, BaubiologInnen, FinanzexpertInnen, Energiefachpersonen und WohnforscherInnen sein.

- Gemeinden und Städte spielen eine zentrale Rolle bei der Landbeschaffung, Planung und Entwicklung innovativer Wohnprojekte. Sie können auch selbst Innovationen im (preisgünstigen) Wohnungsbau fördern, Standards setzen und Qualität sichern – meist über ausgeschriebene Wettbewerbe.
- Fördermittel des Bundes sind wichtig, denn sie ermöglichen innovative Bau- und Wohnformen und unterstützen den gemeinnützig orientierten Wohnungsbau, sei es als Neubau oder als Erneuerung im Bestand.

Die Siedlung Auf dem Höli in Scherz ist exemplarisches Beispiel für das Ergebnis einer kleinen Initiativgruppe kritisch gesinnter Stadtbewohner, die mit begrenzten Eigenmitteln ihre Vision von gemeinschaftlichem Wohnen auf einem Grundstück in einem Dorf fernab der Stadt realisierten. Im Lauf der Jahre ist die Siedlung vom einstigen Fremdkörper zum Erfolgsbeispiel partizipativen Wohnens der aargauerischen Gemeinde herangewachsen.

Das Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur entstand aus der Idee einer Einzelperson. Via Zeitungsinserat fanden sich MitstreiterInnen, die zusammen den Verein Mehrgenerationenhaus gründeten. Unter dem Dach der Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo) wurde das Projekt realisiert. Zu den grossen Herausforderungen im Entwicklungsprozess gehörten die Landsuche, Finanzierung und Organisation der Selbstverwaltung. Die Gründung einer Baukommission und ein Architekturwettbewerb sicherten die hohe Qualität des Projekts. Weitere wichtige Unterstützung erhielten die PionierInnen von der Stadt Winterthur und von der Zürcher Age-Stiftung. Eine professionelle Kommunikation sowie zahlreiche Preise machen die Giesserei als Leuchtturmprojekt auch in der Öffentlichkeit sichtbar.

Innovation kann auch von weitsichtigen Gemeinden ausgehen, die selber oder mit gemeinnützigen Partnern ein Wohnangebot schaffen möchten, das adäquat und von guter Qualität ist. In Riehen war es die Gemeinde, die ein Grundstück erbt, mit der

Bedingung preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Mit der Landabgabe im Baurecht an die für innovative Projekte bekannte Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt kam die Gemeinde diesen Rahmenbedingungen nach. In Kooperation mit weiteren PionierInnen im Bereich Wohnen, metron Architekten sowie dem Basler Büro für Soziale Arbeit wurde das innovative Vorhaben architektonisch und sozial erfolgreich umgesetzt.

In Bern lösten soziale Unruhen im Quartier und die Gründung des Vereins für ein lebendiges Lorraine-Quartier, der sich gegen die vorangetriebene Quartieraufwertung mit Abriss und Neubauten wehrte, bei der Stadt ein Umdenken aus. In der Folge schrieb sie einen Projektwettbewerb aus. Das Siegerprojekt erhielt das Land im Baurecht unter der Voraussetzung der Verankerung im Quartier. Gewinner waren die Werkgruppe Agw und reinhardpartner Architekten und Planer AG mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, das die Kleinteiligkeit und Durchmischung der Quartierstruktur aufnahm sowie bestehende Altbauten mit Neubauten kombinierte. Die Trägerschaft wok Lorraine AG organisierte sich gemeinnützig.

In La Chaux-de-Fonds war es der grosse Mangel an bezahlbarem Wohnraum aufgrund wirtschaftlicher Entwicklungen im Umland und dem Leerkaufen von Häusern in der Altstadt, der die Stadt dazu bewog, mit Hilfe des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) günstigen Wohnraum zu schaffen. Ein Architekturwettbewerb sollte die Qualität sichern. Das Gewinnerprojekt basierte auf der Idee eines modularen vorgefertigten Systems, um günstige und vielfältige Wohnungen in grosser Zahl zu bauen. Schwierigkeiten begannen in der Umsetzung durch ein Generalunternehmen, das unter Kostendruck Einsparungen vornahm, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirkten. Auch die anfängliche Vermietungspraxis war ungünstig, wie sich nachträglich herausstellte.

Die Siedlung Morenal in Monte Carasso litt unter einem schlechten Image, als sich die Trägerschaft beim Raumentwicklungsprogramm des Bundes ARE als Modellvorhaben bewarb. Das Neupositionierungsprogramm wurde gefördert. Zahlreiche öffentliche und private Partner kooperierten, bis schliesslich 2016 die erneuerte Siedlung mit verbessertem Image an einen privaten Anleger verkauft wurde. Innovativ war der Ansatz, durch verbesserte Siedlungsinfrastruktur und einem An-

gebot an Dienstleistungen und Unterstützungen für behinderte und ältere Menschen eine sozial gemischtere Bewohnerschaft zu erzielen. Auch die bessere Anbindung an das Quartier konnte erreicht werden.

Die Ergebnisse aus den Teilprojekten 1 und 2 lassen darauf schliessen, dass alle AkteurInnen, vor allem ArchitektInnen, BauträgerInnen sowie InitiantInnen, zwar über grosses Praxiswissen und Erfahrung verfügen. Doch dieses Wissen wird, insbesondere bei den kleineren Projekten, bislang kaum strukturiert aufbereitet, dokumentiert und oft nur mündlich an die interessierte Öffentlichkeit kommuniziert.

Daraus leiten sich zwei Empfehlungen ab, welche Art von Impulsen in Zukunft gegeben werden können. Ein zukunftsweisender Wohnungsbau zeichnet sich dadurch aus, dass er den vielfältigen dynamischen Lebensformen und Bedürfnissen der BewohnerInnen und Bewohnern gerecht wird.

### **1. Empfehlung Öffentlichkeitsarbeit**

Nach dem Prinzip des „Learning from“ sollten neue InitiantInnen und AkteurInnen, die innovative Projekte wagen wollen, besser und frühzeitig auf diese Erfahrungen zugreifen können. So können sie zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Schritte planen und die Ressourcen erfolgreich einsetzen. Dazu bedarf es der Kommunikation: Die Geschichten der Pionierprojekte sollten geschrieben, gezeigt und ihre gesellschaftliche zukunftsweisende Relevanz sollte in vielfältigen Medien analysiert, dargelegt und diskutiert werden. Die zentralen Akteure und ihre Rollen sollten klar sichtbar gemacht werden.

Innovative Wohnprojekte, Modelle und Bauträgerschaften sollen durch Öffentlichkeitsarbeit bei Bauträgerschaften und bei potenziellen Initiativgruppen breiter bekannt gemacht werden. Ein grosser Teil des Pionierwissens ist bislang kaum oder nur bruchstückhaft erfasst und dokumentiert. Junge, innovative Projektgruppen sind zudem oft kaum mit anderen vernetzt. Hier sollte angesetzt werden, um die Weitergabe des Wissens um die Prozesse, treibenden Kräfte, Hindernisse und Erfolgsstrategien aus den bestehenden erfolgreichen Projekten zu fördern.

## 2. Empfehlung Patenschaftskonzept

Innovative Projekte und Konzepte sollen bereits im Prozessstadium durch eine Patenschaft gefördert werden. Darunter ist der Einbezug von erfahrenen Pionieren und Fachleuten zu verstehen, die frische, innovative Projektvorhaben von der Konkretisierungsphase an begleiten und beraten. Der Wissens- und Praxistransfer bei innovativen Vorhaben wird dadurch besser strukturiert und gefördert. Solche begleitenden Patenschaften

sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten während des Prozesses und der verschiedenen Projektphasen angezeigt und müssten fallweise entschieden werden. Zu klären ist prioritär die Frage bei welchen Adressaten welche Impulse hilfreich wären? Wichtige entscheidende Zeitpunkte sind u.a. Finanzierungssuche, Herausbildung einer Organisationsform, Einstieg in partizipative Verfahren, wenn gewünscht, sowie technische, energetische und bauökologische Abklärungen im Planungsprozess.

# Nachwort

## Das Projekt Schauburg Ein Nachwort zur Vorgeschichte dieser Studie

### Die Initiative

Anfang der Achtzigerjahre gründeten Ursula Brunner, Daniel Brunner und Andrée Mijnsen in Zug die gemeinnützige Aktiengesellschaft ProMiet AG. Sie waren Anwältin, Ethnologe und Landschaftsökologin, zwischen 23- und 33-jährig und Erben der Besitzerfamilien der Firma Landis & Gyr (L&G). Gespräche mit Alexander Henz, dem Gründer von Metron und dem Wohnforum der ETH Zürich, hatten sie dazu ermutigt, einen sozialen, mieterselbstverwalteten und ökologischen Wohnungsbau zu bauen. Weitere Aktionäre wurden die Geschwister der Initianten, insgesamt acht.

### Das Projekt

Die Wohnungen sollten im Kanton Zug liegen, preisgünstig sein und von den Mietern selbstverwaltet werden. Ausserdem sollten Bau, Unterhalt und Umgebung hohen ökologische Standards genügen. Die Geschäfte führten von Anfang an fünf Aktionäre und Aktionärinnen im Milizsystem, mit unterschiedlichen Zuständigkeitsbereichen und in wechselnder Zusammensetzung.

Den Auftrag zur Planung auf den von der Wohlfahrtsstiftung der L&G im Baurecht abgegebenen Parzellen erhielt das Büro Z der Architekten Markus Ringli und Claude Vaucher. Ihr Projekt unterschied sich stark von der Einfamilienhausnachbarschaft im damals ländlichen Hünenberg und so führten Einsprachen von Nachbarn zu zeitlichen Verzögerungen.

### Die Siedlung Schauburg

Zwanzig Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit 14 unterschiedlich grossen Wohnungen und Mansarden wurden gebaut. Die Nachfrage war gross, der Preis günstig: Ein Reihnhaus mit 95 qm und eigenem kleinem Garten kostete 1986 ohne Heiz- und Nebenkosten rund 1100 Fr., eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit 74 qm 850 Fr., eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit 114 qm 1120 Fr. und eine 7-Zimmer-Grosswohnung mit 148 qm 1360 Fr. Mieten, die dank einkommensabhängigen Zusatzverbilligungen nochmals um rund 10 Prozent tiefer ausfallen konnten.

### Aus Fehlern lernen

Eine Evaluationstagung mit dem Büro Z im Frühjahr 1988 ergab, dass

- ein Ideenwettbewerb bessere Resultate bei der Anpassung an die Umgebung hätte erbringen können,
- die Architekten keine Erfahrung mit umweltfreundlichem Bauen einbrachten und
- die Erwartungen an die Fähigkeit der Mieterschaft zur Selbstverwaltung und -organisation zu hoch waren.

Die Mitbestimmung wurde laufend optimiert, die Verfahren und die Rechtssicherheit der Mieter verbessert:

- die Mieten sind durch das WEG-System definiert,
- die ProMiet AG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, das heisst, gemäss Statuten werden keine Dividenden und keine Tantiemen ausgeschüttet, die Kosten definieren also die Mieten.
- Jahresrechnung und Geschäftsführung der ProMiet AG sind transparent, Mietervertreter können an den Generalversammlungen teilnehmen und in die Unterlagen Einsicht nehmen.
- die Mieter haben einen im Mietvertrag garantierten Kündigungsschutz und
- sie haben Gestaltungs- und Mitspracherechte, die denen einer Genossenschafterin entsprechen.

### Weg vom Milizsystem

Die Planungs-, Bau- und Erstvermietungsphase verlangte vom jungen und in baulichen Angelegenheiten noch unerfahrenen Verwaltungsrat viel Einsatz und Flexibilität, Teamgeist und Lernfähigkeit. Nach zwei Jahren Betrieb wurde der Aktionär Daniel Brunner mit der Geschäftsführung beauftragt. An einer Zukunftswerkstatt im Herbst 1991 beschlossen alle AktionärInnen, die Geschäftsführung einer externen professionellen Verwaltung mit Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau zu übertragen. Siedlungsbetreuung und Geschäftsleitung gingen 1992 an Beat Bachmann (atb Bachmann Treuhand AG, Ballwil).

### Die Siedlungsergänzung

Der Brand des Bauernhauses auf der Nachbarparzelle ermöglichte ab 1992 die Realisierung eines Neubauprojekts. Für dessen Finanzierung konnte die Baurechtsparzelle gekauft werden. Für die Ergänzung der Siedlung wurden sechs

Architekturbüros zu einem Ideenwettbewerb eingeladen. Die Jury bestand aus Fachleuten, Behördenvertretern, der Bauherrschaft und MieterInnenvertreter und wurde präsiert von Patrick Gmür. Sie wählte das Projekt von Claude Vaucher (mittlerweile im Architekturbüro 1:1, Aarau) zur Weiterbearbeitung aus. Trotz der zum Teil schwierigen Erfahrungen mit dem Grundverbilligungsmodell des BWO wurde wieder mit Bundes- und Kantonshilfe subventionierter Wohnungsbau geplant und erstellt.

Die Mieten der 1996 fertiggestellten fünf Gross- und fünf Kleinwohnungen waren jedoch deutlich höher als jene der ersten Etappe. Die Anfangsmiete einer Grosswohnung mit 110 qm betrug netto 2067 Fr., jene einer Kleinwohnung mit 54 qm 1084 Fr. Daneben wurden drei Ateliers erstellt und ein neuer, grosszügiger Gemeinschaftsraum, der dem Mieterverein zur Nutzung und Verwaltung übergeben wurde.

Die höheren Mieten führten bei den neuen Wohnungen erstmals zu grösseren Leerständen.

#### **Die Krise der Neunzigerjahre**

Gleichzeitig mit dem Neubauprojekt waren Geschäftsstelle und Verwaltungsrat mit einer steigenden Zahl ausziehender Mieterinnen und Mieter konfrontiert. Knapp die Hälfte der Reihenhausbewohner verliessen mit der Baustelle die Siedlung. Immer mehr zeigten sich auch die Probleme des Grundverbilligungssystems. Die periodischen Mietzinserhöhungen mussten teilweise auf 9 Prozent angehoben werden. Gleichzeitig stiegen die Mieten auf dem freien Markt aufgrund der Immobilienkrise nicht mehr im gleichen Mass. Neue Wohnungen kamen auf den Markt, die zwar immer noch meist teurer, aber bezüglich Wohnfläche und Ausstattung als attraktiver empfunden wurden. Glücklicherweise verlängerte der Kanton Zug die Zusatzverbilligungen über die geplanten 10 Jahre hinaus, so dass diese Subjektvergünstigungen nicht wegfielen.

#### **Grenzen der Selbstverwaltung**

Schwerpunkt des Schauburg-Modells war die gewählte Form der Selbstverwaltung. Der Bewohnerschaft sollten eigentümerähnliche Rechte ermöglicht werden, ohne dass sie eigene finanzielle Mittel einsetzen mussten, wie dies bei Wohnbaugenossenschaften die Regel ist.

Die Mehrheit der ersten BewohnerInnen war wegen der günstigen Preise in die Siedlung Schauburg gezogen. Dies entsprach dem für die Mieterauswahl

wichtigen Kriterium der Bedürftigkeit: Interessenten mit niedrigem Einkommen hatten Vorrang. Die Wechsel in den Neunzigerjahren machten den Beteiligten bewusst, dass viele dieser Bewohner die Selbstverwaltung nicht angestrebt, sondern als notwendiges Übel in Kauf genommen hatten.

Mit steigenden Mieten stieg das Segment der Mieterschaft. Bei den Gesprächen zur Mieterauswahl mass man dem Wunsch nach Selbstverwaltung mehr Gewicht bei. Nun wurden nicht nur die gemeinschaftlichen Anlässe intensiv gelebt und die Rechte eingefordert (Mitspracherechte bei Um- und Ausbauten, bei der Mieterauswahl, Gestaltungsrechte bei den gemeinsamen Aussenräumen durch den Mieterverein, individuelle Gestaltungsrechte beim Ausbau der Wohnungen und der individuellen Aussenräume), sondern auch die Pflichten erfüllt. Oder ausgelagert und dafür bezahlt. Für ungeliebte Ämter konnten von nun an Aussenstehende beauftragt werden.

#### **Die Durchmischung**

Die Wohnungen und Ateliers der Schauburg Mitte, wie die Erweiterung hiess, waren erst 1998 alle vermietet, der Mix aus Gross- und Kleinwohnungen, war eine gute Ergänzung zum bestehenden Angebot. Die erhofften siedlungsinternen Wechsel von alt zu neu fanden jedoch nicht statt. Das geplante Modell, dass Eltern nach der Kinderphase in kleinere Wohnungen wechseln, ging nicht auf. Dafür zogen Alleinstehende und Paare bei Familiengründungen innerhalb der Siedlung in grössere Wohneinheiten. Die Schauburg entwickelte sich zu einer eigentlichen ‚Lebensabschnittssiedlung‘ in der viele Familien mit vielen Kindern wohnten. So wurde bei Mieterauswahlgesprächen sogar die (zu) hohe Kinderzahl in der Siedlung zum Thema.

Die Durchmischung fand zwar nicht altersmässig statt, wohl aber sozial. Menschen unterschiedlicher Ethnien und von unterschiedlichem sozialem Standard lebten hier zusammen. Die Gemeinde betreibt hier eine Wohnung für Asylbewerber.

#### **Die Ökologie in der Schauburg**

Der Neubau Schauburg-Mitte hatte in der Fachpresse und in der Region ein grosses und positives Echo ausgelöst. Erwähnt wurden die ökologischen Aspekte im kostengünstigen Wohnungsbau, die gelungene Nachverdichtung mit Erweiterung des Wohnungsmixes und den Ateliers, sowie die generelle Aufwertung der Siedlung.

Ökologische und baubiologische Aspekte waren, wie die Selbstverwaltung, Kernstück der Schau-

burg-Idee. Sonnenkollektoren auf den Reihenhäusern und dem Neubau, gute Wärmedämmung und eine dichte Gebäudehülle, die Verwendung ökologischer Baumaterialien und -verfahren, der Einsatz von Gas zu Heizzwecken, zum Kochen und sogar für die Waschmaschinen wurden ebenso realisiert, wie eine Regenwasserbrauchanlage. Im Aussenraum wurde möglichst wenig verdichtet, bepflanzt wurde mit einheimischen Gewächsen und den MieterInnen wurde eine Pflanzenliste abgegeben. Wie die Selbstverwaltung war die Ökologie für die Bewohnerschaft identitätsstiftend. Obwohl sich längst nicht alles bewährt hat. Zu Vieles steckte noch in den Kinderschuhen oder wurde technisch nicht weiterentwickelt.

### **Bauqualität**

Manches führte zu eigentlichen Dauerproblemen, wie die Feuchtigkeit in den Wohnungen und der damit entstehende Schimmel. Aus energetischen Gründungen sollten dichte Gebäude entstehen. Die nur gestrichenen Kalksandsteinwände, die hohe Belegung der Wohnungen, Küchenumluft statt -abluft, der durch das Heizen und Kochen mit Gas entstehende zusätzliche Wasserdampf, und oft auch falsches Lüften führten dazu, dass die Fenster oder sogar Wände beschlugen und zum Teil schimmelten. Die Flüssiggas-Einzelthermen in den Reihenhäusern erwiesen sich zudem als immer teurer, das sehr heisse Wasser der Sonnenkollektoren löste Schweissstellen an den eingemauerten Kupferrohren und die verlegten Böden aus Korklinol erwiesen sich als zu pflegeintensiv. Ausserdem wurden beim Neubau Baumängel festgestellt, die zu einem Gerichtsfall und zu Garantiearbeiten führten. Die Abgrenzung zwischen preisgünstig und billig erwies sich als schwierig.

### **Die Verwaltung**

Die Belastung durch den Neubau, der damit verbundene Umbruch in der Siedlung, die technischen Probleme, vor allem der Schimmel und die steigenden Wohnungswechsel blieben für die Beziehung der Siedlung zur Geschäftsstelle nicht ohne Folgen. Klagen des Mietervereins und weiterer Exponenten der Bewohnerschaft über schlechten Informationsfluss zwischen ihnen und der Verwaltung führten zu einer Intensivierung der Versammlungen des Mietervereins und ihres Vorstandes, an denen immer auch die Geschäftsstelle teilnahm. Es kam aber auch zu Turbulenzen im Verwaltungsrat und zu einer Klärung von Kompetenzen, Rechten und Pflichten der verschiedenen Gremien und

Entscheidungssträger. Schliesslich wurde das Siedlungshandbuch überarbeitet und jeder Mietpartei ein überarbeiteter Mieterordner abgegeben.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die negative Stimmung in der Siedlung dauerte einige Jahre an. Der Neubau, der als verbindende Mitte gedacht war, führte eher zu einem Auseinanderdriften der Siedlung. Im Vorstand des Mietervereins wechselten sich Reihenhäuserfraktionen mit solchen aus den Mehrfamilienhäusern ab.

An einer Klausurtagung der Aktionäre 2004 wurden das Modell, die Ziele, die Organisation und die Erfahrungen mit dem Projekt Schauburg besprochen und Erwartungen an die Zukunft ausgetauscht.

Dabei wurde auch der erstmals von einzelnen ReihenhäusermieterInnen geäusserte Wunsch diskutiert, ihr Haus kaufen zu können. Die ProMiet AG ermöglichte den Kauf unter bestimmten Bedingungen:

1. Die Siedlung müsse als Einheit erhalten bleiben,
2. der Kaufpreis ist der Buchwert der Liegenschaft und
3. die laufenden WEG-Geschäfte müssen übernommen werden. Der Mieterverein entschied sich jedoch, keinen Kaufantrag zu stellen.

### **Der Verkauf**

Trotz noch laufendem WEG-Geschäft mussten die Mietzinsen ab 2003 dank tiefer Hypothekarzinsen und günstiger Finanzierung nicht mehr erhöht werden. Parallel dazu stiegen die Mieten am Markt wieder. Die Wohnungsmieten lagen wieder deutlich unter jenen vergleichbarer Objekte. Das führte zu einer Beruhigung in der Siedlung und zu einem Rückgang der Wohnungswechsel.

Parallel dazu konstatierten Verwaltungsrat und Geschäftsführung zunehmend Konflikte des Angebotes und der Mindestbelegung in den Wohnungen mit den geänderten Ansprüchen in der Gesellschaft. Die Reihenhäuser mit 95 qm wurden inzwischen für eine vierköpfige Familie als zu klein empfunden. Die 3,5-Zimmer-Wohnungen bewohnten kaum noch Kleinfamilien. Der einfache Ausbaustandard hatte die Mieterschaft schon immer zu ‚Nachrüstungen‘ veranlasst.

Eine gründliche Sanierung der ersten Etappe der Siedlung mit den Reihenhäusern und den beiden Mehrfamilienhäusern stand an. Nach einem längeren Prozess entschieden die AktionärInnen 2011 den integralen Verkauf der Siedlung Schauburg an eine Wohnbauträgerschaft, um die Errungenschaften der Siedlung langfristig zu sichern. Nach einem ausführlichen Auswahlprozedere schlug der Verwaltungsrat dem Aktionariat zwei mögliche Käufer vor. Dieses entschied sich 2012 für die Genossenschaft Wogeno Luzern als neue Besitzerin.

### **Neue Impulse im Wohnungsbau**

An einer dieser Strategietagungen wurde beschlossen, mit den frei werdenden Mitteln das Projekt ‚neue Impulse im Wohnungsbau‘ anzuschieben.

Der Verwaltungsrat definierte diesen Antrag schliesslich so, dass neue Ideen und Verfahren, die zu innovativen Wohnprojekten führen können, gefördert werden sollen. Den Mut zur Innovation will man fördern, einen Mut, den auch die damaligen Initiantinnen und Aktionäre hatten: zu Innovationen im preisgünstigen, ökologischen und bewohnerfreundlichen Wohnungsbau in einem eher ländlichen Raum.

Der vorliegende Bericht des ETH-Wohnforums ist der erste Schritt dazu. Er verschafft Kenntnis über den heutigen Stand der Innovationen im Wohnungsbau und über die Entwicklung derselben in dem Zeitraum, in dem die ProMiet AG das Projekt Schauburg betrieb.

Beat Bachmann, Andrée Mijnsen und Axel Simon  
für den Verwaltungsrat der ProMiet AG

# Quellenverzeichnis

## Bibliographie Medienanalyse:

- Bethmann, Steffen (2012). Stiftungen und soziale Innovationen. Center for Philanthropy Studies, Universität Basel.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2015). Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS. Grenchen.
- Eberle, Dietmar; Glaser, Marie (2009). Wohnen – im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat. Zürich: Niggli Verlag.
- Junker, Jean-Pierre; Vaccani, Aurelio (1986). Die Diskussion über innovative Modelle im Wohnbereich. Standortbestimmung aufgrund einer Durchsicht ausgewählter Zeitschriften und Zeitungsartikel aus der deutschsprachigen Schweiz. Forschungsbericht im Rahmen des Projekts „Wohnen 2000“. ETH Zürich, Architekturabteilung.
- Gysi, Susanne (2013). Wohnen in der Schweiz. In: Riedi, Anna (Hrsg.) Handbuch Sozialwesen Schweiz. Zürich: Haupt Verlag, 119–130.
- Gysi, Susanne (2009). Zwischen „Lifestyle“ und Wohnbedarf. Was der Mensch zum Wohnen braucht. In: Eberle, Dietmar; Glaser, Marie (Hrsg.) Wohnen – im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat. Zürich: Niggli Verlag, 10 – 23.
- Hugentobler, Margrit; Gysi, Susanne (2008). Gemeinnützige Wohnbauträger als Träger von Innovation. In: Stadt Zürich und SWW (Hrsg.) Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung, 48 – 58.
- Hugentobler, Margrit; Hofer, Andreas; Simmendinger, Pia (Hrsg.) (2016). Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich, ETH Wohnforum ETH CASE. Basel: Birkhäuser Verlag.
- Perrinjaquet, Roger (1988). Des Solutions Novatrices dans l'habitat. In: Bassand, Michel; Henz, Alexander (Hrsg.) Zur Zukunft des Wohnens. Wohnen 2000. ETH Zürich.
- Schumpeter, Joseph. Theorie der wirtschaftlichen Entwicklung. Eine Untersuchung über Unternehmergewinn, Kapital, Kredit, Zins und den Konjunkturzyklus, Berlin 1987.

## Siedlungsporträts

### Auf dem Höli:

- Fosco-Oppenheim, Jacqueline (1975). Das „Höli“ in Scherz: Architekten: Klaus Vogt, Benno + Jacqueline Fosco-Oppenheim. In: (Das) Werk, 62.

### Im Niederholzboden:

- Brack, Karin (1993). Porträt: Markus Gasser. In: Wohnen, 68. Konzept Wohnhaus „Im Niederholzboden“ Riehen. April 2016.
- Weibel, Max (1996). Mündige Mieterschaft. In: Wohnen, 71. [www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch). Mai 2016.
- [www.wkb-basel.ch](http://www.wkb-basel.ch). Mai 2016.

### Esplanade:

- Schelling, Claude (1994). „Esplanade“: l'habitat des Cornes-Morel à La Chaux-de-Fonds. In: Ingénieurs et architectes suisses, 120.
- Schelling, Claude (1997). Sozial, vorfabriziert: Wohnsiedlung mit multifunktionalen Räumen, Les Cornes-Morel, La Chaux-de-Fonds, 1988-1995: Architekt: Claude Schelling + Partner, Zürich. In: Werk, Bauen + Wohnen, 84.
- Curtat, Robert (2002). Les Cornes Morel à La Chaux-de-Fonds: un „village“ de 294 logements sociaux. In: Habitation, 74. [www.gerance-esplanade.ch](http://www.gerance-esplanade.ch). August 2016.

### Vordere Lorraine:

- Walker, Robert (2002). Strenger Rahmen – buntes Leben: Wohnüberbauung vordere Lorraine in Bern. In: Hochparterre, 15. [www.volo1.ch](http://www.volo1.ch). Mai 2016.
- [www.wok-lorraine.ch](http://www.wok-lorraine.ch). Mai 2016.
- [www.werkgruppe.ch](http://www.werkgruppe.ch). Mai 2016.

### Giesserei:

- Projektdatei: Giesserei – Das Mehrgenerationenhaus. Januar 2016.
- Zimmerli, Joelle; Schmid Mueller, Nadja (2016). Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus. Begleitstudie 2014-2016. Zürich: Zimraum Raum + Gesellschaft, mfg mueller GmbH. [www.giesserei-gesewo.ch](http://www.giesserei-gesewo.ch)

### Morenal:

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2014). Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018. Laboratorio sperimentale Morenal – Riposizionamento di un quartiere nell'agglomerato bellinzonese.
- Guidotti, Sabrina (2016). Comunicato stampa: La metamorfosi del quartiere Morenal. Morenal SA. [www.morenal.ch](http://www.morenal.ch)



# Artikelverzeichnis Medienanalyse

## Casa Nostra

### 2013

Aus eins mach zwei. CN Februar 13. Thomas Müller  
Interview: Enorme Reserven. CN Februar 13. Thomas Müller  
Visitenkarte des Hauses. CN Februar 13. o.A.  
Rabattaktion läuft weiter. CN Februar 13. Jürg Wittwer  
Gastrech während 62 Jahren. CN April 13. Stefan Hartmann  
Interview: Sinnvolles Instrument. April 13. Stefan Hartmann  
Der Hausverein ist auf dem richtigen Weg. April 13. Thomas Müller  
bern-saniiert berät Sie auch 2013. CN April 13. Publireportage  
1000 Franken Rabatt. CN April 13. Jürg Wittwer  
Biodiversität im eigenen Garten fördern. CN April 13. o.A.  
Entmotorisierung liegt im Trend. CN Juni 13. Stefan Hartmann  
Interview: Siedlungen autofrei bauen. CN Juni 13. Stefan Hartmann  
Ein Stöckli für uns. CN Juni 13. Urs Bernasconi, Marion Elmer  
Gemeinsam bauen. CN Juni 13. Thomas Müller  
Solarpreis. CN Juni 13. Publireportage  
Isolieren bis zum Umfallen. CN Juni 13. Christoph Pfluger  
Fairer Preis für Wohneigentum. CN September 13. Marion Elmer, Thomas Müller  
Klimagerecht Sanieren: Kursangebot. CN September 13. o.A.  
Rechtzeitig planen, und unbelastet älter werden. CN Oktober 13. Marion Elmer  
Interview: Zu Hause wohnen bleiben. CN Oktober 13. Marion Elmer  
Energie als einzige Grösse? CN Oktober 13. Stefan Hartmann  
Nachbarschaft Plus. CN Oktober 13. Bendetto Vigne  
Bereits 400 Solardächer dank Hausverein-Rabatt. CN Dezember 13. Stefan Hartmann  
Interview: Die Investition ist in jedem Fall sinnvoll. CN Dezember 13. Stefan Hartmann  
Das 3-A-Prinzip. CN Dezember 13. Marion Elmer

### 2014

Individuell wohnen im Mehrfamilienhaus. CN Februar 14. Marion Elmer  
Interview: Fürs Miteigentum sensibilisieren. CN Februar 14. Marion Elmer  
Wie aus Mietern Eigentümer werden. CN Februar 14. Stefan Hartmann  
Der Weg zur besten Ausführung. CN Februar 14. Othmar Helbling  
Weiterbauen und Synerigen nutzen. CN April 14. Marion Elmer  
Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus. CN April 14. Publireportage  
100 Franken Rabatt: Aktion Solardächer. CN April 14. o. A.  
Optimale Ausrichtung. CN April 14. Herbert Moesch  
Efeu und Wilder Wein. CN Juni 14. Res Mettler  
Treffpunkt: Primetower Delegiertenversammlung. CN Juni 14. Corinne Roth  
Basel kämpft um seinen Boden. CN September 14. Corinne Roth

Interview: Das Baurecht ist für junge Familien attraktiv. CN September 14. Corinne Roth  
Architektur aus Abfall. CN September 14. Marion Elmer  
Zertifikat für naturale Wohnareale. CN September 14. o.A.  
Wakkerstadt Aarau. CN September 14. Jolanda Urech  
Jetzt ist Zeit fürs neue Licht. CN Oktober 14. Jolanda Urech  
Interview: Sparlampen sind ein Auslaufmodell. CN Oktober 14. Thomas Müller  
Strom und Wärme effizient kombinieren. CN Oktober 14. Peter Schibli  
Zwei in eins: Wenn die Praxis zum Gästezimmer wird. CN Dezember 14. Corinne Roth  
Interview: Die Aufteilung in Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer ist passé. CN Dezember 14. Corinne Roth  
Gesamtsteuerung eines Mietshauses. CN Dezember 14. Stefan Hartmann  
Hausvereinsmitglieder gewinnen Solarpreis. CN Dezember 14. Res Mettler

## Hochparterre

### 2013

Topologie: Reformiert sie die Landschaftsarchitektur? HP Nr. 1-2/13. Christophe Girot, Lukas Schweingruber  
... IN DER STADT: Was bringt den Holzbau weiter? HP Nr. 1-2/13 Axel Simon  
Die Quartierkaserne; Im Militärschloss regieren Kleingewerbler, aus dem Keller tönt Musik. Ein Blick in die Zürcher Zukunft. HP Nr. 1-2/13. Werner Huber  
Der Wydenhof in Näfels wagt eine neue dörfliche Dichte. Und ist damit seiner Zeit voraus. HP Nr. 1-2/13. Rahel Marti  
Wohnflächen verkleinern - aber wie? HP Nr. 3/13. o. A.  
...ZUM GROSSEN ENTWURF: Das Arbeitsmodell ist beliebt wie eh und je, trotz des Computers. HP Nr. 3/13. Andres Herzog  
ICH BIN EINE ÖKOSIEDLUNG!: Aus Holz gebaut, autofrei und selbstverwaltet: Ein Mehrgenerationenhaus in Winterthur hat hohe Ansprüche auf Nachhaltigkeit. HP Nr. 3/13. Axel Simon  
DAS KASERNENQUARTIER: Die dichte Altstadt ist das Vorbild für ein neues Stadtquartier in Zürcher Kreis 4. HP Nr. 3/13. Martin Hofer und Niels Lehmann  
...ZEIGEN WIRKUNG: Die drei neuen Gemeinden im Kanton Glarus haben ihre Richtpläne erarbeitet. HP Nr. 4/13. Rahel Marti  
JETZT MÜSSEN DIE KANTONE RAN: Das Raumplanungsgesetz ist revidiert. Doch wie gross sind Bauzonenreserven für fünfzehn Jahre? HP Nr. 4/13. René Hornung  
GEMEINSAM WACHSEN: Das Unterfeld bekräftigt das räumliche Zusammenwachsen von Zug und Bar. Das Areal soll zu einem urbanem Wohn- und Arbeitsquartier werden. HP Nr. 5/13. Sandra Mosbacher  
DICHTER RAND, OFFENE MITTE: Der Masterplan baut am Rand in die Höhe und schafft auf der Parzelle so Platz für

einen öffentlich zugänglichen Park. HP Nr. 5/13. Andres Herzog.

Gerammte Erde. HP Nr. 6-7/13. Axel Simon

Günstig entwerfen. HP Nr. 6-7/13. Andres Herzog

Wohnungen wie Autos produzieren. HP Nr. 9/13. o. A.

Wenn Architekten Träumen dürfen. Nr. 9/13. o. A.

Mutige Vorbilder. HP Nr. 9/13. Dominique Gauzin-Müller

Die Ruhe der Tanne. HP Nr. 9/13. Andres Herzog

Zuhause im Holz. HP Nr. 9/13. Florian Aicher

Die Berge stärken. HP Nr. 9/13. Andres Herzog

Ein Stadthaus oder die Stadt im Haus? HP Nr. 10/13. Christian Schwager

Erstes Hochhaus im neuen Jahrtausend. HP Nr. 10/13. Palle Petersen

Der hängende Garten von Zürich Oerlikon. HP Nr. 10/13. Palle Petersen

Blocks, Hallen und Scheiben. HP Nr. 10/13. Palle Petersen

Die Pioniertat. HP Nr. 10/13. Axel Simon

Geld und Träume. HP Nr. 11/13. Gabriela Neuhaus

Planung im Grossformat. HP Nr. 11/13. Franziska Richard

Spielerisch Schwer. HP Nr. 12/13. Axel Simon

Hohe Kunst. HP Nr. 12/13. Axel Simon

Grüner Riese. HP Nr. 12/13. Axel Simon

## 2014

Zürich macht dicht. HP Nr. 1-2/14. Palle Petersen

Rückwärts nach vorn. HP Nr. 1-2/14. Axel Simon

Richtig städtisch. HP Nr. 1-2/14. Andres Herzog

Gartenplatzpark. HP Nr. 1-2/14. o. A.

Schweiz auf Achse. HP Nr. 1-2/14. o. A.

Die Natur als Ziel. HP Nr. 1-2/14. o. A.

Wo die Richtlinien falsch liegen. HP Nr. 3/14. Palle Petersen

«Der Bauplan zeigt, was ist». HP Nr. 3/14. Andres Herzog

Ein Haus ist kein Baum. HP Nr. 3/14. Axel Simon

Gartenbeet und Gartenhaus. HP Nr. 3/14. Köbi Gantenbein

Kompakt grosszügig. HP Nr. 3/14. Andres Herzog

Future Valley war gestern. HP Nr. 4/14. Hanns Fuchs

Eine Fassade mit Facetten. HP Nr. 4/14. Andres Herzog

Das Matterhorn und sein Dorf. Nr. 4/14. Köbi Gantenbein

Kommentar: Weniger Zweitwohnung, mehr Hotel. HP Nr. 4/14. Köbi Gantenbein

Reiheweise Probleme. HP Nr. 4/14. René Hornung

Schön schräg. HP Nr. 4/14. Andres Herzog

Amputiertes Denkmal. HP Nr. 5/14. Andres Herzog

Mehr als der Rest. HP Nr. 5/14. Rahel Marti

Verjüngungskur nach vierzig Jahren. HP Nr. 5/14. Werner Huber

Einfach kompliziert. HP Nr. 5/14. Roderick Hönig

Justitia ohne Schwert. Nr. 5/14. Palle Petersen

Das letzte Gebet. Nr. 6-7/14. Andres Herzog

Dürigs letztes Gebot. HP Nr. 6-7/14. Werner Huber

Die Ansiedler von Will West. HP Nr. 6-7/14. René Hornung

Ein Feld von Siedlungen. HP Nr. 8/14. Rahel Marti

Eine Geschichte fortsetzen. HP Nr. 8/14. Andres Herzog

Lidstrich am Zahnrad. HP Nr. 8/14. Palle Petersen

Koloss und Quartier. Nr. 9/14. Andres Herzog

Arche mit Leck. HP Nr. 9/14. Axel Simon

Am Dorfrand strahlen rote Ziegel. HP Nr. 9/14. Köbi Gantenbein

Gelocht, geschüttelt, gebändert. HP Nr. 10/14. Palle Petersen

Wettingen ist überall. HP Nr. 10/14. Benedikt Loderer

«Auch günstige Wohnungen rentieren». HP Nr. 10/14. Reto Westermann

Vanessas Kopf. HP Nr. 10/14. Axel Simon

Verkammert. HP Nr. 11/14. Andres Herzog

«Es gibt kein Ende». HP Nr. 11/14. Rahel Marti

Pragmatisch paradisiessch. HP Nr. 12/14. Axel Simon

Ausgeklügelt geflochten. HP Nr. 12/14. Axel Simon

Selbstbewusst demütig. HP Nr. 12/14. Axel Simon

Landschaft bauen. HP Nr. 12/14. Palle Petersen

Von der Stadtgrenze zum Mittelpunkt. HP Nr. 12 14. Palle Petersen

Unter einem Dach . HP Nr. 12 14. Roderick Hönig

Landschaft ist auch Grauraum. HP Nr. 12 14. Werner Huber

## Wohnen

### 2013

75 Prozent mehr Wohnfläche. MW Januar/Februar 13. o.A.

Nachdenken über Nachbarschaft. Januar/Februar 13. P. M.

BWO-Direktor Ernst Hauri zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus: «Die Wohnungsversorgung wird zu einer grossen Herausforderung». MW Januar/Februar 13. Richard Liechti

Energiesparen mit dem System «eGain forecasting»: Wenn der Wetterbericht die Heizung steuert. MW Januar/Februar 13. Patrick Cléménçon, Richard Liechti

Wie Baugenossenschaften Facebook, Twitter & Co nutzen können: Social Media: Sollen wir? MW Januar/Februar 13. Daniel Krucker

Wie Genossenschaftsmitglieder ein Atelier mit Ideen füllen: Von ängstlich bis Zirkus. MW Januar/Februar 13. Rebecca Omoregie

Grösstes Basler Genossenschaftsprojekt seit zwanzig Jahren. MW März 13. o. A.

Quartiergerecht bauen. MW März 13. o. A.

Von wegen Verfassungsauftrag. MW März 13. Jacqueline Badran

Beim Ersatz alter Bauten fallen riesige Mengen Abbruchmaterial an: Noch viel Recyclingpotenzial. MW März 13. Beatrix Mühlethaler

Immer mehr Gemeinden bieten die Separatsammlung von Küchenabfällen: Gas statt Güsselsack. MW März 13. Richard Liechti

Küchentrends 2013: Gemütliche Coolness. MW März 13. Rebecca Omoregie

Welche Kriterien sollen bei den Beschaffung von Haushaltsgeräten gelten?: Energieeffizienz im Fokus. MW

- März 13. Armin Braunwalder  
Energieeffizient kochen: Adolf Ogi hatte doch recht. MW März 13. o. A.
- In der Giesserei erprobt man das Mehrgenerationswohnen:  
Vom Geben und Nehmen. MW April 13. Richard Liechti
- Am Schmidebach wird Gemeinschaftlichkeit grossgeschrieben:  
Eiertütchen, Jassturnier und Einkaufsdienst. MW April 13. Helen Weiss
- Gespräch mit Simone Gretler Heusser, Fachfrau für soziokulturelle Entwicklung. «Es funktioniert, wenn die Bewohner einen echten Nutzen haben». MW April 13. Daniel Krucker
- Eine Genossenschaft ermöglicht das «Wohnen über Generationen»: «Wir kümmern uns umeinander». MW April 13. Katharina Truninger
- Was sind Commons? MW April 13 P. M.
- 40 Jahre Logis Suisse AG (1): VR-Präsident Philip Funk über turbulente Jahre und neue Wachstumschancen: «Wir sind unseren Grundsätzen treu geblieben» MW April 13. Richard Liechti
- 40 Jahre Logis Suisse AG (2): Eine kurze Geschichte: Auf den Wogen der Konjunktur. MW April 2013. o. A.
- 40 Jahre Logis Suisse AG (3): ein alter WEG-Gefährte: Ein Wohnungspolitischer Stützkurs für Nachgeborene. MW April 13. Peter Gurtner
- Die Baugenossenschaft Vrenelsgärtli erneuert 155 Wohnungen: Zwischen Aufbruch und Tradition. MW April 13. Stefan Hartmann
- WBG Stierenberg setzt auf moderne Energietechnik: Im Kleinen Grosses bewirken. MW April 13. Thomas Bürgisser
- 125 Genossenschaftswohnungen auf KVA Areal. MW Mai 13. o. A.
- ASIG stellt Ersatzneubausiedlung Living 11 fertig MW Mai 13. Stefan Hartmann
- Gewobag setzt auf Arrodierungen: Eine Runde Sache. MW Mai 13. Rebecca Omoregie
- Industrieareal macht innovativen Wohnen am Platz: Soziales Wohnexperiment in Genf. MW Mai 13. Jürg Zulliger
- «Urbanes Wohnen für die Lebensformen von heute». MW Mai 13. Jürg Zulliger
- Zeitfenster für die Genossenschaftsexpansion. MW Juni 13. Jacqueline Badran
- Louis Schelbert, Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, zieht Zwischenbilanz: «Der Mitgliedernutzen ist unser Kompass». MW Juni 13. Richard Liechti und Liza Papazoglou
- Die Auswahl des Fensters ist Chefsache: Das wichtigste Bauteil. MW Juni 13. Othmar Humm
- Arbeiter-Baugenossenschaft Schaffhausen Bocksriet nutzt Dachsanierung für Einbau von Solaranlage: Wenn der Heimatschutz mitredet. MW Juni 13. Stefan Hartmann
- Im aargauischen Mellingen entsteht die grösste nachhaltige Wohnsiedlung der Schweiz: Energiesparen im grossen Stil. .
- MW Juni 13. Liza Papazoglou
- Um den Wohnhof wohnen. MW Juli/August 13. o. A.
- Freiheit und Ökologie. MW Juli/August 13. P. M.
- Florian Flohr über das neu gegründete Luzerner Genossenschaftsnetzwerk G-Net: «Die Sache steht im Vordergrund». MW Juli/August 13. Marlise Egger Andermatt
- Moosseedorf (BE) vergibt Baurecht mit Startrabatt für bestehende Genossenschaften: Das Filetstück wird nicht verschertelt. MW Juli/August 13. Richard Liechti
- Wynigen (BE) schafft mit Genossenschaftsgründung Wohnungen für Alt und Jung: Ein Zeitgemässes «Stöckli» . MW Juli/August 13. Richard Liechti
- Dank der Initiative zweier Architekten entsteht in Birsfelden (BL) eine gemeinschaftliche Wohnsiedlung: Das Genossenschaftsmodell macht 's möglich. MW Juli/August 13. Richard Liechti
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon (GBW) stockt Reihenhäuser auf: Fünfzig Prozent mehr Wohnfläche. MW Juli/August 13. Richard Liechti
- Genossenschaftswohnungen sind bis zu 40 Prozent günstiger . MW September 13. o. A.
- Brunomüller mit Tipps, wie ein kleines Badezimmer aufgewertet werden kann: «Kleinformatige Serien als Standard ist neu». MW September 13. Liza Papazoglou
- Badneuheiten und -trends 2013: Retour a la nature. MW September 13. Rebecca Omoregie
- Geak Plus als Grundlage für Sanierungsentscheid bei Klotener Wohnhäusern: 60 Prozent Heizenergie einsparen. MW September 13. Anita Niederhäusern
- Der Gestaltungsplan für das Gebiet Überlandpark Schwamendingen liegt vor: «Stadtrepatur» als grosse Chance. MW September 13. Stefan Hartmann
- ETH Zürich untersucht neue Wohnsiedlungen: 15 Mängel pro Wohnung. MW September 13. Richard Liechti
- Wogono Aarau gewinnt Solarpreis. MW Oktober 13. o. A.
- Der globale urbane Aufstand. MW Oktober 13. P. M.
- Ein neuer Standard will Nachhaltigkeit umfassend abdecken: «Der SNBS wird die Richtschnur sein». MW Oktober 13. Liza Papazoglou
- Monitoring- und Feedbacksysteme im Praxistest: Technik braucht Mensch. MW Oktober 13. Paul Knüsel
- Sanieren, messen, optimieren: So spart die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon dreissig Prozent Energie: «Wir wollten die Wirksamkeit überprüfen». MW Oktober 13. René Salzmann
5. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften: Das Rezept heisst Genossenschaft. MW Oktober 13. Richard Liechti und Liza Papazoglou
- Beste Voraussetzungen für eine soziale Gemeinschaft. MW. November 13. o. A.
- Krüger-Standort versorgt sich selbst mit Energie. MW November 13. o. A.
- Erstmals haben zwei Baugenossenschaften eine

Kombinationsfusion vollzogen: «Wir wollten nicht stehen bleiben». MW November 13. Richard Liechti

Im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz untersucht eine Studie das Thema Fusion: Mit vereinten Kräften zu neuen Ufern. MW November 13. Eric Ohnemus

ACHG und FLPAI setzen in Genf ein grosses verdichtungsprojekt um: Zusammenarbeit will gelert sein. MW November 13. Vincent Borcard

Geistige Melioration. MW Dezember 13. P. M.

Urs Hauser, Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, blickt in die Zukunft: «Wir müssen das Netzwerk noch enger knüpfen». MW Dezember 13. Richard Liechti

Wogeno Aarau bringt 2000-Watt-Gesellschaft und ästhetische Ansprüche unter einen Hut: Hightech im 1950er-Design. MW Dezember 13. Daniel Krucker

Baugenossenschaft Turicum erneuert 1970er-Jahre-Siedlung in Zollikon (ZH): Fit für die 2000-Watt-Gesellschaft. MW Dezember 13. Richard Liechti

Gespräch mit Zwischennutzungsexperten Matthias Bürgi: «So ein Ort ist ein Sprungbrett zum Ausprobieren». MW Dezember 13. Daniel Krucker

## 2014

Zeitgemässe Interpretation der Gartenstadt. MW Januar/Februar 14. o. A.

Langer Weg zur autofreien Ökosiedlung Oberfeld in Ostermundigen (BE). MW Januar/Februar 14. Liza Papazoglou

Baugenossenschaft Zurlinden verwirklicht in Sihlbogen neuartige Bau- und Wohnkonzepte: Das 2000-Watt-Basislager. MW Januar/Februar 14. Paul Knüsel

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS erstellt das erste Mehrfamilienhaus für Umweltkranke: Das gesündeste Haus Europas. MW Januar/Februar 14. Rebecca Omoregie

Welche Erfahrungen machen Baugenossenschaften mit Photovoltaikanlagen?: Das Solardach ist Verhandlungssache. MW Januar/Februar 14. Paul Knüsel

Flexiblere Bedingungen für Darlehen aus dem Fonds de Roulement. MW Januar/Februar 14. o. A.

Studenten und Altersprojekt unter einem Dach. MW März 14. o. A.

Die verünnte Dichte und die Moral. MW März 14. Benedikt Loderer

Big Business für den Staat. MW April 2014. Jacqueline Badran

Aussensanierung und Dachausbau bei der Siedlung Heiligfeld bei BGSJ: Fitte Siebziger. MW April 14. Stefan Hartmann

Swissbau-Rückschau: Viel Neues für die Küche. Der Sonntagsbraten wird Nachhaltig. MW April 14. Richard Liechti

In Meyrin (GE) entsteht das erste Minergie-A-Quartier der Schweiz: Mehrwert dank Genossenschaften. MW April 14. Patrick Clemencon

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) stellt

Ersatzbausiedlung Grünmatt fertig: Mehr als Reihenhäuser. MW Mai 14. Richard Liechti

Urbanes Leuchtturmprojekt der Genossenschaft Kalkbreite im Zürcher Kreis 4: Wohnexperiment über den Tramgleisen. MW Mai 14. Liza Papazoglou

WOKO-Neubau an der Bahnhofhalde in Zürich Seebach: Mo0dell Rohbaumiete bewährt sich. MW Mai 14. Stefan Hartmann

Klaus Scheifele hat die Planungsgeschichte von Spreitenbach geprägt: «Mit einer Beharrlichkeit wie niemand sonst». MW Mai 14. Manuel Fischer

Swissolar-geschäftsführer David Stickelberger über den Boom der Photovoltaik; «Weniger Fördergeld, aber Investitionssicherheit». MW Juni 14. Liza Papazoglou

Das Energie-Contracting birgt Chancen und Risiken: Genau hinschauen lohnt sich. MW Juni 14. Jürg Zulliger

Erdwärmennutzung macht Regeneration immer wichtiger: Energie muss in den Boden. MW Juni 14. Paul Knüsel

Innenraumklima in Neu- und Umbauten: Weniger Schadstoffe dank Baubegleitung. MW Juni 14. Stefan Hartmann

Genossenschaft Am Hof Köniz setzt auf nachbarschaftliche Selbsthilfe: Ein Leuchtturm fällt nicht vom Himmel. MW Juli-August 14. Richard Liechti

Ribiu Ormalingen: selbständiges Wohnen mit A-la-carte-Dienstleistungen: Hundert Hürden. MW Juli-August 14. Manuel Fischer

Genossenschaft für Alterswohnungen Will erstellt vierte Siedlung: Synergien nutzen. MW Juli-August 14. Richard Liechti

Politik zum anfassen. MW September 14. Jacqueline Badran

SGE setzt eigene Standards für die Beschaffung von Geräten: Die Umweltfreundlichste Waschküche. MW September 14. Richard Liechti

Innovatives Wohnprojekt in der Basler Erlenmatt. MW Oktober 14. o. A.

Amadeus Wittwer ist Präsident der Energiegenossenschaft: «Die Idee der Energieallmend hat grosses Potenzial». MW Oktober 14. Jürg Zulliger

Solarpreis 2014 für Minergie-P-Sanierung der Genfer Baugenossenschaft «LA Cigale»: Gewagt und gewonnen. MW Oktober 2014. Vincent Borcard

Die Wärmepumpe: ein Kompendium: Weltmeister im Energiesparen. MW Oktober 14. Othmar Humm

Die Langlebigkeit von Gebäuden ist planbar: Weichen richtig stellen. MW Oktober 2014. Elias Kopf

Wohnen für alle Generationen. MW November 14. o. A.

Bahoge ersetzt Stammsiedlung in Zürich Schwammendingen: Mit Bedacht verdichtet. MW November 14. Richard Liechti

Bqaugenossenschaft Waidmatt erstellt nErsatzneubau mit hundert Wohnungen: Wohnhöfe statt Strassenlärm. MW November 14. Jürg Zulliger

Nachbarschaft neu definiert. MW Dezember 2014. o. A.

Das Räbeliechti wird verdichtet. MW Dezember 14. Benedikt Loderer

Iris Vollenweider ist Fachfrau für Gewerbenutzungen in Wohnsiedlungen: «Wir versuchen immer wieder, den Quartierladen neu zu erfinden». MW Dezember 14. Richard Liechti

Gewerbe erfolgreich ansiedeln: Die «Nutzungsmixer» berichten: Mit Flexibilität zum Ziel. MW Dezember 14. Richard Liechti

Innovative Technologie macht Heizung überflüssig: Wärme, die aus der Fassade kommt. MW Dezember 14. Stefan Hartmann

Baugenossenschaft Zurlinden erstellt Neubau in Meilen (ZH): Minutiöse 2000-Watt-Planung. MW Dezember 14. o. A.

Grenchner Wohntage 2014: So bleibt Wohnen zahlbar. MW Dezember 14. Liza Papazoglou

## TEC 21

### 2013

Kunstlos funktional. T Nr. 1-2/13. Anna Hohler

Ja zum Raumplanungsgesetz! T Nr. 1-2/13. Thomas Noack

Kraftwerk B: «Plus» wurde erreicht. T Nr. 3-4/13. Jürg Wellstein

«Die Schweiz als Stadt denken». T Nr. 7-8/13. Interview mit Beat Flach

Nachhaltiges Bauen und Ohnmacht. T Nr. 7-8/13. Adrian Altenburger

Wohnüberbauung Bern Brünnen. T Nr. 9/13. af

Mehrgenerationen-Giesserei aus Holz. T Nr. 9/13. af

Vierfach Verdichten. T Nr. 9/13. Ruedi Weidmann

Babel - ein Quartier gestaltet die Zukunft. T Nr. 9/13. Thomas Glatthard

Stellungnahme zur Energiestrategie. T Nr. 9/13. Stefan Brückner

Baustofftests für MSC-Kranke. T Nr. 10/13. Ueli Kasser, Daniel Savi

Diskreter Wärmeschutz mit Aerogel. T Nr. 11/13. Claudia Moll

Neue Wege im Stahlbetonbaus. T Nr. 12/13. Karl Neumüller

Umnutzung des KVA-Areals in Bern. T Nr. 13-14/13. af

Überbauung Tramdepot Bern. T Nr. 15-16/13. af

«Die Mehrheit unserer Quartiere sind unattraktive Zwischendinger». T Nr. 15-16/13. Judit Solt

Digitale Fabrikation für Hochhäuser. T Nr. 15-16/13. Lilian Pfaff

Jona Center Rapperswil-Jona. T Nr. 17/13. af

Ein Wohnturm am Lario. T Nr. 20/13. Mercedes Daguerre

Neuer Anschluss unter dieser Nummer. T Nr. 20/13. Jenny Keller

Rüchlig-Areal im Limmatfeld Dietikon. T Nr. 27-28/13. pd/af

Online-Kataster zeigt Solarpotenzial. T Nr. 27-28/13. Anna Somieski, Dorothea Ludwig

Innenentwicklung ≠ Verdichtung. T Nr. 27-28/13. Thomas Noack.

Das Primat des Nutzens. T Nr. 33-34/13. af

2000 Watt für Investoren. T Nr. 35/13. ms

Grandhotel - Dichte und Lebensqualität. T Nr. 36/13. Andreas Hofer, Ruedi Weidmann

Saurer Werkzwe in Arbon. T Nr. 37/13. ms

Allein, aber nicht einsam. T Nr. 40/13. ms

Wohnraum für Umwelterkrankte. T Nr. 40/13. Michèle Blätz

Fleischli

Betonpreis für Buchner Bründler. T Nr. 41-42/13. ms

Promenade fürs Quartier. T Nr. 43/13. Pauline Rappaz

Die Nachfolger der «Familie Schoch». T Nr. 44/13. ms

Holz im Knopfloch. T Nr. 46/13. Christoph Meier

Nachhaltig gestalten. T Nr. 47/13. ms

Industriell am Dorfrand. T Nr. 47/13. Jolanthe Kugler

**2014**

Die Immobilie als Energielieferant. T Nr. 28-29/14. Jobst Willers und Nina Egger

2000-Watt-Label für Areale. T Nr. 28-29/14. Daniel Kellenberger

Wo klemmt 's? T Nr. 28-29/14. Claudia Carle

«Oft mangelt es an Wissen». T Nr. 28-29/14. Claudia Carle, Nina Egger

Stil bewahren, Energie sparen. T Nr. 28-29/14. Danielle Fischer

Gefragt sind neue Lösungen. T Nr. 32-33/14. Oskar E. Aeberli

Herausforderungen der Energiewende. T Nr. 32-33/14. Luca Pirovino, Frank Peter Jäger

Gewinn für die Natur trotz Überbauung. T Nr. 34/14. Sandra Schärer, Heinz Kasper, Alan Müller Kearns, Rolf Knuchel

Gipfeltreffen für Energie-Immovation. T Nr. 34/14. Myriam Barsuglia

Der Weg zum Zertifikat. T Nr. 35/14. Nina Egger

Strg + S. T Nr. 35/14. Pauline Bach

Von Bier und Milch zu Wohnen und Kultur. T Nr. 35/14. Claudia Schwalfenberg

Jugendstil trifft Enterprise. T Nr. 35/14. Marco Sauer

Standorte für Erdwärmesonden. T Nr. 36/14. Stefan Wiesmeier, Peter Huggenberger

20. Herbstseminar der BauHolzEnergie-Messe. T Nr. 37/14. Christof Rostert

Photovoltaik bald obligatorisch? T Nr. 37/14. SIA

Dichte ist nur eine Zahl. T Nr. 38/14. Susanne Frank

Zusammenleben mit maximalem Freiraum. T Nr. 39/14. Pauline Bach

Wie Energiepolitik Innenräume überformt. T Nr. 39/14. Tina Unruh

Genossenschaftlich planen. T Nr. 40/14. Alexander Felix

Eine glückliche Liaison. T Nr. 41/14. Nina Egger

Industrieariale zu Stadträumen. T Nr. 42/14. Claudia Schwalfenberg

Grossflächige Vergoldung. T Nr. 42/14. Sonja Lüthi

«Das Gebäude muss neue Rollen erfüllen». T Nr. 43/14. Oskar E. Aeberli

Auch Nordfassaden liefern Strom. T Nr. 44/14. Luca Pirovino, Frank Peter Jäger

«Wir wollen offensiv damit umgehen». T Nr. 44/14. Pauline Bach

«Farbe geht immer». T Nr. 44/14. Pauline Bach

Vernunft statt Ideologie. T Nr. 44/14. Marco Ragonesi

Die Gartenstadt für morgen. T Nr. 45/14. Andreas Kohne  
«Wir brauchen mehr Fachdikturs zur Sanierung». T Nr. 45/14.  
Frank Peter Häger  
Autarke Toilette. T Nr. 46/14. Tove A. Larsen  
Gebäudepark als Herzstück der Energiewende. T Nr. 51-52/14.  
Luca Pirovino, Frank Peter Jäger  
Workshop zum gebäudeenergieausweis. T Nr. 51-52/14. SIA

## Werk, Bauen + Wohnen

### 2013

Ein dickes Ding. WBW Januar/Februar 13. Sebastian Holzhausen  
Siedlung oder Stadt? Eine Replik. WBW Januar/Februar 13.  
Patrick Grmür  
Fröhlicher Modernismus. WBW Januar/Februar 13. Tibor Joanelly  
Arrangierte Systeme. WBW März 13. Andreas Buss  
Umnutzung von Büros zu Wohnungen. WBW März 13. Marcel Scherrer  
Hat Dämmbeton Zukunft? WBW April 13. Patrick Filipaj  
Laubengänge mit Aussicht. WBW Mai 13. Martin Bruhin  
Wie kommen Geschichten in den Entwurf?. WBW Mai 13.  
Andreas Hofer  
Gemeinsam geplant. WBW Mai 13. Yves Dreier  
In der Dorfgemeinschaft. WBW Mai 13. Daniel A. Walsler  
Fertig - oder nur fast?. WBW Mai 13. Clea Gross  
Schematisch reich. WBW Mai 13. David Ganzoni  
Archipel der Wohnbauinseln. WBW Juli/August 13. Lorenzo De Chiffre  
Wohnen für Vorstadt-Insulaner. WBW Juli/August 13. Lina Streeruwitz  
WG mit Aussicht. WBW September 13. Daniel Kurz, Walter Mair  
Alterswohnungen Neustadt in Zug. WBW Oktober 13. Miroslav Sik  
Verdichten in der Kleinstadt. WBW Oktober 13. Matthias Benz  
Fünf Häuser in Rapperswil. WBW Oktober 13. Lukas Lenherr  
Wohncouture. WBW November 13. Tibor Joanelly  
In und über der Stadt. WBW November 13. Caspar Schärer  
Angekommen. WBW November 13. Christoph Schläppi  
Wohnstrip am Friedhof. WBW November 13. Susanne Stacher  
Wohnen in der Mitte. WBW November 13. Daniel Kurz  
Wohnen im Studio. WBW November 13. Urs Primas  
Eigenheim für Alle. WBW Dezember 13. dk

### 2014

«Partizipative Wohnbauprojekte in Berlin Kreuzberg und Hamburg Wilhelmsburg». WBW März 14. Olaf Bartels  
Wohnhausensemble in Wien. WBW Mai 14. Lorenzo De Chiffre  
Zur Arealüberbauung Giesshübel Zürich. WBW Mai 14. Tibor Joanelly  
Wohn- und Gwerbeüberbauung Kalkbreite. WBW Juni 14.  
Caspar Schärer

Wohnhochhaus Zölly. WBW Juni 14. Christoph Wieser  
Nah am Leben - Wohnformen. WBW Juli 14. Tibor Joanelly  
Brief aus Rothrist. WBW September 14. Caspar Schärer  
An industriellen Wassern. WBW September 14. Martin Tschanz  
Geborchene Eleganz. Wohnhaus in Nyon. WBW September 14.  
Anna Hohler  
Soziale Dichte. Wohnsiedlung Plateau de Vessy. WBW September 14. Yves Dreier  
Normal unterwegs. Siedlung Neugrüen. WBW September 14.  
Martin Bruhin  
Teile und baue. Das Richti-Areal in Wallisellen. WBW September 14. Roland Züger  
Opération les Vernets. WBW September 14. Regula Iseli  
Studentenwohnhaus Aspholz in Zürich. WBW September 14.  
Barbara Wiskemann  
Wohnhaus in Uster. WBW Oktober 14. Beda Troxler  
Wo lässt sich nachhaltiges Bauen studieren?. WBW November 14. Jörg Lamster  
Mailänder Spuren in der Zürcher Architektur. WBW Dezember 14. Giulio Bettini

## Habitation

### 2013

Interview avec Ernst Hauri: Le logement devient un enjeu politique important en Suisse. H März 13. Richard Liechti  
Tel le lézard au soleil. H März 13. Roger Nordmann  
Cluster: l'expérience soft communautaire. H März 13. Vincent Borcard  
Les bons plan de la sociabilité choisie. H März 13. Vincent Borcard  
La construction du futur. H März 13. Vincent Bocard  
Le retour raisonné des matériaux traditionnels. H März 13. Vincent Borcard  
A quoi sert votre loyer? H März 13. Jacques Cuttant  
Rénovation pour plus d'efficacité énergétique. H März 13. Jean-Louis Emmenegger  
Les ailes du désir. H Juni 13. Vincent Borcard  
La Légèreté du «Papillon». H Juni 13. Vincent Borcard  
Une coopérative d'habitation s'installe dans le futur écoquartier Le Corbusier. H Juni 13. Jean-Louis Emmenegger  
Nouvel immeuble de la SCCH Domus à Winterthour. H Juni 13. Patrick Clemencon  
Deux questions à ... (habitants de la Giesserei). H Juni 13. Richard Liechti  
La peinture minérable pour le bois. H Juni 13. Thomas Klug  
Si c'est utile à chacun, ça fonctionne. H Juni 13. Daniel Krucker  
Quelles mesures d'aménagement du territoire pour des logements à prix modérés? H Juni 13. Jude Schindelholz  
Le premier grand lotissement neutre en CO<sub>2</sub> de Berlin. H Juni 13. Rebecca Omoregie  
Interview avec Louis Schelbert: Les intérêts de nos membres

guident notre stratégie. H September 13. Richard Liechti  
 Architecture, durabilité et logement social. H September 13.  
 Patrick Clemençon  
 De la mixité, H September 13. Laurent Wehrli  
 Energie solaire et innovations technologiques. H September  
 13. Jean-Louis Emmenegger  
 Un pas très prometteur vers la société à 2000 watts. H  
 September 13. Robert Stadler  
 Audacieuses, les coopératives? H September 13. Vincent  
 Borcard  
 De la ville nouvelle à la ville durable. H Dezember 13.  
 Pierre-Alain Tschudi  
 La coopérative veut sortir de ses murs. H Dezember 13.  
 Vincent Borcard  
 Les champs de l'isolation / le choix de la doudoune. H  
 Dezember 13. Vincent Borcard  
 Isoler sans douleurs. H Dezember 13. Vincent Borcard  
 Rénover du XXL. H 12/13. Vincent Borcard  
 5e Forum des coopératives suisses d'habitation. H Dezember  
 13. Richard Liechti  
 Ateliers - les clés du succès. H Dezember 13. Richard Liechti  
 De la ville nouvelle à la ville durable. H Dezember 13.  
 Pierre-Alain Tschudi  
 La coopérative veut sortir de ses murs. H Dezember 13.  
 Vincent Borcard  
 Les champs de l'isolation / le choix de la doudoune. H  
 Dezember 13. Vincent Borcard  
 Isoler sans douleurs. H Dezember 13. Vincent Borcard  
 Rénover du XXL. H Dezember 13. Vincent Borcard  
 5e Forum des coopératives suisses d'habitation. H Dezember  
 13. Richard Liechti  
 Ateliers - les clés du succès. H Dezember 13. Richard Liechti  
 «Le loyer calculé sur la base des coûts - critères de fixation du  
 loyer». H Dezember 13. Cipriano Alvarez

## 2014

L'oiseau de l'ouest ouvre ses ailes. H März 14. Vincent  
 Borcard  
 Une Rénovation exemplaire à Lausanne. H März 14. Vincent  
 Borcard  
 Rénover grâce à un plan quinquennal. H März 14. Jean-Louis  
 Emmenegger  
 «L'écoquartier Eikenott à Gland (VD): un concept urbanistique  
 global». H März 14. Jean-Louis Emmenegger

## Tracés

### 2013

Signatur Collectiv. TR Nr. 1/13. Florian Köhl  
 L'intégration par la couleur. TR Nr. 11/13. Pauline Rappaz  
 La mansarde du pianiste. TR Nr. 17/13. Aurélie Buisson  
 Un ensemble homogène dans une zone morcelée. TR Nr.  
 18/13. Pauline Rappaz

## 2014

Kabanna: Repaire d'architecte. TR Nr. 7/14. Aurélie Buisson  
 De l'autonomie dans l'uniformité. TR Nr. 7/14. Aurélie  
 Buisson  
 Zurich: L'incroyable dynamisme des coopératives de  
 logement. TR Nr. 18/14. Dominique Boudet  
 Noyau générateur de convivialité. TR Nr. 18/14. Ruedi  
 Weidmann  
 Mehr als Wohnen. TR Nr. 18/14. Dominique Boudet  
 «Les projets de coopérative ont une influence sur la fabrique  
 de la ville». TR Nr. 18/14. Laurent Guidetti

# ETH Wohnforum – ETH CASE

ETH Wohnforum – ETH CASE Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment ist ein interdisziplinäres Forschungszentrum für sozial- und kulturwissenschaftliche Forschung, Aus- und Weiterbildung sowie Beratung im Bereich Wohnen, Architektur, Raum- und Stadtentwicklung. Es wurde 1990 gegründet und ist Teil des NSL – Netzwerk Stadt und Landschaft am Departement Architektur der ETH Zürich.

Als Vorreiter innerhalb der Forschung im Bereich Wohnen und urbane Entwicklung in der Schweiz, erforschen wir wie Menschen wohnen und zusammenleben und wie sie ihre gebaute Umwelt planen und nutzen.

Wir untersuchen gesellschaftlich relevante Fragestellungen zu den Entwicklungen und Wechselwirkungen im Bereich des Wohnens und der räumlichen und sozialen Lebenswelten unter Berücksichtigung der vielfältigen gesellschaftlichen Wandlungsprozesse. Die Schwerpunkte unserer Forschung sind:

- Wohnformen, Wohnpraktiken und -räume vor dem Hintergrund dynamischer demographischer und gesellschaftlicher Entwicklungen, insbesondere auch gemeinschaftliche Wohnformen, genossenschaftliches Wohnen
- Innovationen und Strategien im Wohnungsbau und in der nachhaltigen Siedlungs- und Quartierentwicklung
- Wohnen und Wohnbaupolitik und ihr Einfluss auf Nachverdichtungsprozesse, bauliche Dichte und urbane Qualitäten und nachhaltige Lebensstile
- Wohnen vor dem Hintergrund der weltweiten Migrationsprozesse
- Angemessener und preisgünstiger Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Wir sind ein multidisziplinäres Team von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern der Fachrichtungen Soziologie, Geografie, Ethnologie, Kulturwissenschaften, Kunstgeschichte und Architektur. In unserer Forschung arbeiten wir über disziplinäre Grenzen hinweg, befördern theoretisch abgestützt methodische Vielfalt und liefern empirisch fundierte Diagnosen.

Wir entwickeln spezifische Instrumente für unsere Grundlagen-, Entwicklungs- und Anwendungsforschung, um die Zusammenhänge zwischen historischen, kulturellen, sozialen und sozial-ökonomischen, räumlichen sowie technologischen Prozessen und deren Einwirken auf die gebaute Umwelt besser zu verstehen. Dabei kooperieren wir mit vielfältigen öffentlichen, institutionellen, gemeinnützigen und privaten Akteurinnen und Akteuren aus dem Feld sowie mit nationalen und internationalen Hochschulen und Partnerinstitutionen.

Unsere Arbeit finanzieren wir zu zwei Dritteln aus externen Mitteln. Die Forschungsprojekte werden u.a. vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF), der Kommission für Technologie und Innovation (KTI), der öffentlichen Verwaltung sowie von Stiftungen und institutionellen Partnern aus dem Bau- und Wohnungswesen unterstützt bzw. beauftragt.

Unser Wissen vermitteln wir in wissenschaftlichen Artikeln und Buchpublikationen, an Konferenzen, in der Lehre am D-ARCH, in Ausstellungen, Forschungsberichten und Gutachten sowie an der Jahrestagung "ETH Forum Wohnungsbau" an ein Fachpublikum aus Wissenschaft, Verwaltung und Praxis.



