

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 79 (2004)  
**Heft:** 4

**Artikel:** "Ist die Abbruchmanie ausgebrochen?"  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107268>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 04.04.2025

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



Häufige Fragen rund um Ersatzneubauten

# «Ist die Abbruchmanie ausgebrochen?»

Fragen, Behauptungen und Vorurteile rund um das Thema Ersatzneubau: *Wohnen extra* hat sie gesammelt und nach Antworten gesucht.

Text: Richard Liechti

## **Ist unter den Zürcher Baugenossenschaften eine Ersatzneubau-Manie ausgebrochen? Werden in nächster Zeit alte Siedlungen gleich reihenweise verschwinden?**

Nach einer Schätzung von Markus Zimmermann (Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau) sind in der Stadt Zürich in absehbarer Zeit rund 1100 Wohnungen betroffen. Bei einem Gesamtbestand von rund 200 000 Wohnungen sind dies weniger als 0,6 Prozent. Zudem werden sich diese meist in Etappen aufgeteilten Erneuerungsprozesse über mehrere Jahre hinziehen. Auch Brigit Wehrli-Schindler, Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung, die sich intensiv mit der Zukunft von Zürich-Schwamendingen befasst, warnt davor, diese Vorhaben zu überschätzen. «Es ist keineswegs so, dass Quartiere wie Schwamendingen jetzt in Schutt und Asche gelegt würden.»

**Gerade in der Stadt Zürich sind auch einfache, günstige Wohnungen gefragt. Wäre es nicht sinnvoll, wenn Baugenossenschaften die Siedlungen wie bisher gut unterhalten, aber sonst in Ruhe lassen würden?**

Dies ist vor allem dann problematisch, wenn Baugenossenschaften grosse Bestände einfacher Wohnungen besitzen. Markus Zimmermann zeigt dies am Beispiel der Baugenossenschaft Brunnenhof auf. Sie besitzt in Zürich-Unterstrass 539 Wohnungen, die alle in nur fünf Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg erstellt wurden. Die einfache Bauweise macht sich heute etwa durch besondere Ringhörigkeit bemerkbar. Zudem handelt es sich fast durchwegs um Dreizimmerwohnungen mit nur gerade 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dazu Markus Zimmermann: «Irgendwann ist die Lebensdauer dieser Bauten abgelaufen, aber es ist schwierig zu sagen, wann genau. Will die Genossenschaft jedoch nicht plötzlich vor praktisch unlösbaren Problemen stehen – weil eine grosse Zahl Wohnungen gleichzeitig am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist –, dann muss sie irgendwann den Einstieg finden.» Die Baugenossenschaft Brunnenhof wird die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der nächsten Generalversammlung über die Vorschläge der Architekten abstimmen lassen, nächstes Jahr können sie dann über eine vergleichsweise bescheidene erste Etappe von 60 Wohnungen befinden. Das Vorgehen darf als sehr sozial-

verträglich bezeichnet werden: Erst in 20 bis 35 Jahren wird die gesamte Siedlung erneuert sein.

## **Auch Reihenhäuser mit 80 Quadratmetern Wohnfläche sind bei Familien sehr beliebt, besonders wegen der eigenen Gärten und Sitzplätze. Warum wollen Baugenossenschaften sie abreißen, wenn sie doch Familienwohnungen bereitstellen möchten?**

Dass das «eigene» Häuschen eine besondere Wohnqualität bietet, ist augenfällig. Allerdings darf in der Stadt Zürich heute viel dichter gebaut werden als früher. Wenn Reihenhäuser durch mehrstöckige Bauten ersetzt werden, entsteht meist ein besonders grosser Gewinn an Gesamtwohnfläche (siehe Bildbeispiele), auch wenn Baugenossenschaften die maximal mögliche Ausnutzung nicht ausschöpfen. Dazu ABZ-Präsident Peter Schmid: «Damit finden neue Familien wieder bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum, die vorher auf dem Markt keine Chancen hatten.» Für die Vorstände der Baugenossenschaften geht es dabei um die langfristige Verantwortung, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Und die ist oft nicht kompatibel mit den Interessen der heutigen

Bewohner. Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Asig, bringt es auf den Punkt: «3 Monate – 60 Jahre, das ist das Spannungsfeld.» Die heutigen Mieter seien nach Ablauf der Kündigungsfrist an keine Verpflichtung gebunden, während die Genossenschaften Entscheide für die nächsten Generationen zu fällen hätten.

**Die neuen Wohnungen sind für die bisherigen Genossenschaftsmieterinnen und -mieter nicht mehr zahlbar.**

Wie die verschiedenen Beispiele in diesem Heft zeigen, liegt die Spanne der Nettomietzinse von 1300 bis 1900 Franken für eine grosse, zeitgemäss ausgestattete Viereinhalbzimmerwohnung. Damit sind die Baugenossenschaften 20 bis 40 Prozent günstiger als private Anbieter. Ersatzneubauten schneiden dabei besonders gut ab, denn die Baugenossenschaften müssen dafür keine teure Parzelle erwerben. «Wir konnten auf weitgehend amortisiertem Land bauen. Deshalb

sind unsere Neubauwohnungen jetzt so günstig», erklärt etwa Theo Schaub, Präsident der Baugenossenschaft Zentralstrasse (siehe Bildbeispiel Seite 2). Verschiedene Baugenossenschaften bieten zudem subventionierte Neubauwohnungen an. Bei der ABZ-Siedlung Jasminweg sind das immerhin 25 Prozent – eine Viereinhalbzimmerwohnung kommt dann nur noch auf 1000 Franken zu stehen – einschliesslich Nebenkosten.

**Dürfen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei Ersatzneubauprojekten eigentlich generell mitbestimmen?**

Ein generelles Mitentscheidungsrecht gibt es gemäss Ruedi Schoch vom SVW-Rechtsdienst nicht. Meist bestimmen die Statuten der Genossenschaften, wer über Bauvorhaben befindet. Dabei sei es durchaus sinnvoll, dass der Vorstand für Umbauten und Renovationen zuständig sei, denn schliesslich sei auch er dafür verantwortlich, dass die Wohnungen angemessen unterhalten werden und ver-

mietbar bleiben. Fehlt in den Statuten der Hinweis, dass die Generalversammlung über Bauprojekte (einschliesslich des Abbruchs von Liegenschaften) entscheidet, geht die Rechtspraxis denn auch davon aus, dass der Vorstand darüber beschliessen darf. Anders sieht es aus, wenn die Genossenschaft in der Vergangenheit für entsprechende Projekte immer die Generalversammlung angefragt hat.

**Besteht für Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein Recht auf eine gleichwertige Ersatzwohnung?**

Laut Ruedi Schoch haben Genossenschafter grundsätzlich das Recht, die genossenschaftlichen Einrichtungen zu nutzen. Bei einer Wohnbaugenossenschaft besteht deshalb Anspruch auf die Zurverfügungstellung einer Wohnung, soweit genügend Wohnungen bestehen. Hat das zuständige Organ (Vorstand oder Generalversammlung) jedoch einen Beschluss über den Abbruch eines Wohnobjektes gefasst, wird dieser Anspruch eingeschränkt. Der betroffene Genossenschafter kann dann aus wichtigen Gründen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Damit kann der Mietvertrag mit ihm ordentlich gekündigt werden. Da die Genossenschaften bestrebt sind, ihren Mitgliedern schon vor der Kündigung Ersatzobjekte anzubieten, hat der Mieter zudem wenig Aussicht auf eine Erstreckung des Mietvertrages.

Werden in Zürich jetzt ganze Quartiere umgepflügt? Gemessen am Gesamtbestand ist der Anteil der Siedlungen, die in den nächsten Jahren ersetzt werden sollen, verschwindend klein.

Der Ersatz der 539 Wohnungen der Baugenossenschaft Brunnenhof in Zürich-Unterstrass wird mehrere Jahrzehnte dauern.

Reihenhäuser – im Bild die Siedlung Katzenbach in Zürich-Seebach – sind wegen ihrer grosszügigen Grünräume und dem Gefühl des «eigenen» Häuschens beliebt. Wegen der lockeren Bebauung könnte jedoch gerade hier sehr viel mehr Wohnraum entstehen.

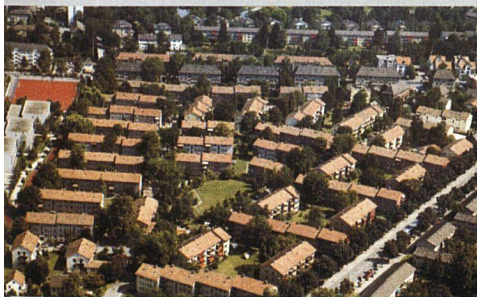


Foto: Ferenc Hamza



Foto: BG Waidmatt

Bei der Siedlung Zelgli in Winterthur verwirklichte der Architekt Beat Rothen beispielhafte Anbauten. Die Mietzinse der rundum erneuerten Häuschen stiegen allerdings um das Anderthalbfache.

Die nach dem Minergie-Standard sanierte Mehrfamilienhaussiedlung der Baugenossenschaft Waidmatt erhielt grosse Beachtung. Die Mietzinse erreichten allerdings nach der Vergrösserung fast Neubau-Niveau.

**Es gibt auch gute Beispiele von Anbauten und Erweiterungen.**

Dazu gehört zum Beispiel das preisgekrönte Projekt des Architekten Beat Rothen für die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG). Dank einer durchgehend neuen Schicht konnten dort die Wohnflächen (vorher rund 80 m<sup>2</sup>) um die Hälfte vergrössert werden. Der Eingriff war allerdings nicht billig: Die Mietzinse stiegen um rund das Anderthalbfache. Die Baugenossenschaft Sunnige Hof wählte eine weniger aufwändige Lösung und schuf in ihren Reihenhäusern (84 m<sup>2</sup>) in Schwamendingen mit Dachstockausbauten rund einen Drittel mehr Platz. Trotz einer Teilfinanzierung aus Erneuerungs- und Unterhaltsfonds (rund ein Drittel der Baukosten) verdoppelten sich die Mietzinse. Viel Beachtung erhielt auch die Baugenossenschaft Waidmatt, als sie eine Mehrfamilienhaussiedlung in Zürich-Affoltern mit Anbauten erweiterte und dabei gleich noch den Minergie-Standard erfüllte. Doch auch hier verdoppelten sich die Mietzinse, sodass eine 4½-Zimmer-Wohnung nach der Grosssanierung auf fast 1500 Franken zu stehen kam. Fazit: Die finanziellen Konsequenzen einer umfassenden Erneuerung sind für die Mieterschaft durchaus mit denjenigen eines Ersatzneubaus vergleichbar. Während der Bauzeit ist zudem fast immer eine Umsiedlung notwendig.

wohnenextra