

# Neues Segment : Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil erstellt 38 komfortable Neubauwohnungen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107782>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sichtbeton und Glas sind die Merkmale der Siedlung Büelen.

Fotos: zVg



Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil erstellt 38 komfortable Neubauwohnungen

## Neues Segment

Die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil hat veraltete 1920er-Jahrbauten durch eine moderne Siedlung ersetzt, die sich durch hohen architektonischen Anspruch auszeichnet. Mit dem Mix aus Geschosswohnungen, Maisonnettes und Attikas spricht sie bewusst ein höheres Mietersegment an.

### Von Richard Liechti

Gerade mal 75 Quadratmeter Wohnfläche besass eine Vierzimmerwohnung, einen Balkon gab es nicht. Hinzu kamen eine ungenügende Wärmedämmung und eine veraltete Heizung. So präsentierte sich die Siedlung «Büelen» mit Baujahr 1927, als die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Abklärungen über eine Sanierung vornahm. Sie kam zum Schluss, dass sich eine grössere Investition in die sechs Mehrfamilienhäuser kaum lohne. «Schon nur ein Balkonanbau hätte viel Geld gekostet – und die

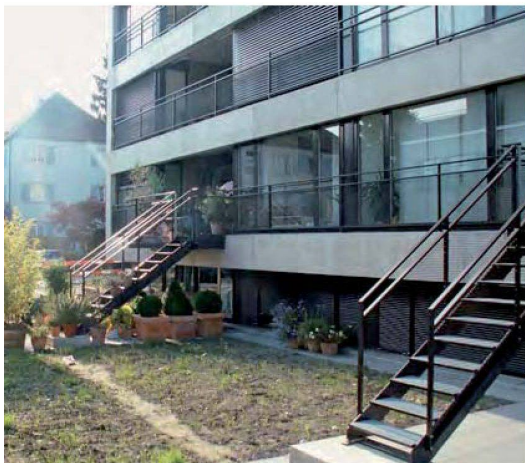
Wohnungen wären dadurch nicht grösser geworden», erklärt der Verwalter, Otto Wyss.

#### Architekturwettbewerb als Grundlage

Der Umstand, dass das Land der Genossenschaft gehört, erleichterte den Entscheid für einen Ersatz. Die Verwaltungskommission, die für alle betrieblichen Aspekte verantwortlich ist, organisierte in der Folge einen Architekturwettbewerb. Das Preisgericht wählte aus über 200 Bewerbungen acht Büros, die einen Vorschlag ausarbeiteten. Es entschied sich nach eingehender Prüfung

für das Projekt der Zürcher Architekten Gmür & Steib. Sie sind in der Genossenschaftswelt nicht unbekannt, zeichnen sie doch für die vieldiskutierte Siedlung Paul-Clairmont-Strasse der Baugenossenschaft Rotach in Zürich verantwortlich.

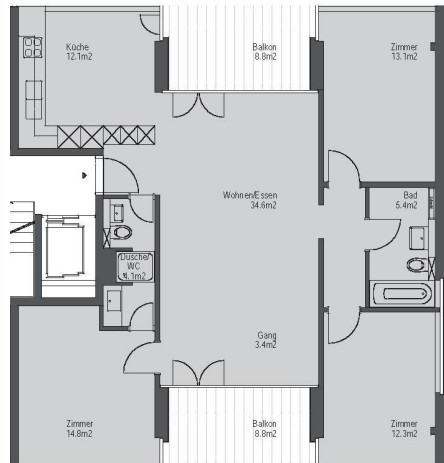
An einer ausserordentlichen Generalversammlung im Dezember 2005 bewilligten die Genossenschaftsmitglieder den notwendigen Baukredit von 16,8 Millionen Franken mit deutlichem Mehr. Dafür sei etwas Überzeugungsarbeit nötig gewesen, erinnert sich der Verwalter. Einem Teil der betroffenen Mieter habe man zudem Ersatz



Grosszügige private Aussenräume gehören bei jeder Wohnung dazu.



Günstige Parkierlösung: Carports statt Tiefgarage.



Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung mit 100,2 Quadratmetern Fläche und zwei Balkonen zu je 8,8 Quadratmetern.

in anderen Siedlungen angeboten – die Genossenschaft besitzt in Wädenswil rund 330 Wohnungen. Die Bauarbeiten vergab man selbst, um möglichst einheimische Unternehmen berücksichtigen zu können. Dies sei allerdings aus Preisgründen nicht immer möglich gewesen.

**Neuer Akzent im Quartier**

Tatsächlich waren während der Bauzeit weitere Sparanstrengungen notwendig. Die Bauteuerung machte der Genossenschaft nämlich zu schaffen. Als die Offerten für die verschiedenen Arbeiten eintrafen, habe man feststellen müssen, dass die Preise deutlich über den Kostenschätzungen von 2005 lagen, erklärt Otto Wyss. Dies galt insbesondere für die Baumeisterarbeiten, die fast 30 Prozent teurer als der Voranschlag waren. Die Mitglieder sprachen deshalb an der Generalversammlung 2008 einen Nachtragskredit von 1,6 Millionen Franken.

Am 1. September und am 1. November 2008 waren die insgesamt 38 Wohnungen der neuen Siedlung «Büelen» bezugsbereit. Sie befinden sich in fünf Baukörpern, die streifenförmig angeordnet sind. Das Gebiet ist von kleineren älteren Wohnbauten mit viel Umschwung geprägt. Mit ihren Flachdächern, den Sichtbetonfassaden und dem hohen Glasanteil setzen die neuen Elemente zwar einen Akzent im Quartier, nehmen jedoch Rücksicht auf die bestehenden Siedlungsmuster. So verzichtete man auf eine mögliche viergeschossige Bauweise. Beim Wohnungsstandard lehnte man sich an die Qualitäten des Reihenhauses an. So ist die Maisonnettewohnung der häufigste Typ, gefolgt von Geschoss- und Attikawohnungen. Auch die Parkierlösung gemahnt ans Rei-

henhaus. Man verzichtete auf eine teure Tiefgarage und erstellte statt dessen auf den Hinterseiten der Häuser Carports, wo pro Wohnung ein gedeckter Abstellplatz bereitsteht.

**Ausgleich zum restlichen Bestand**

Bestehend sind besonders die grosszügigen privaten Aussenräume. So besitzen beispielsweise die Viereinhalbzimmer-Geschosswohnungen zwei Balkone, und die Bewohnerschaft der Attikas geniesst Terrassen von 75 oder gar 116 Quadratmetern Grösse. Während eine Viereinhalbzimmer-Geschosswohnung auf 2200 beziehungsweise 2300 Franken netto pro Monat zu stehen kommt, müssen die Neumieter für die andern Typen tiefer in die Tasche greifen. Maisonnettes kosten ab 2400 Franken, Attikas ab 3100 Franken. Hinzu kommen jeweils Nebenkosten von rund 200 Franken. «Wir fahren hier einen etwas anderen Kurs als die meisten Genossenschaften», räumt Otto Wyss ein. Schliesslich lägen die Mieten bei 75 Prozent des Bestandes der MBG Wädenswil unter 1500 Franken. «Wenn man neu baut, darf man auch ein neues Segment ansprechen», findet der Verwalter.

Auf Belegungsvorschriften hat die Genossenschaft deshalb verzichtet. Trotzdem ist sie mit der Durchmischung der Bewohnerschaft zufrieden. Die Vermietung bereitete kaum Probleme – kurz nach Fertigstellung der zweiten Etappe waren alle Wohnungen vergeben. Dies habe man nicht erwartet, sagt Otto Wyss. Wädenswil sei zwar eine beliebte Wohngemeinde, in jüngster Zeit sei jedoch viel gebaut worden. So bot eine Pensionskasse gleichzeitig zweihundert Wohnungen in einem ähnlichen Seg-

ment an. Eine Rolle spiele hier möglicherweise die anhaltende Wohnungsnot in der Stadt Zürich.

Investiert hat die MBG Wädenswil auch in die Nachhaltigkeit. Die dauerhaften Betonfassaden erhielten eine innenliegende 20-cm-Dämmung. Eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung sorgt für zeitgemässe Heizenergie.

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

**Architektur:**  
Gmür & Steib Architekten AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
Confirm AG, Zürich (Bauleitung)  
Rossi Bauunternehmung AG, Thalwil (Baumeister)  
Külling AG, Wilchingen (Betonelemente)  
Sada AG, Gossau (Spengler/Bedachungen)  
Baumann AG, Diepoldsau (Küchen)  
Griesser AG, Dietlikon (Storen)

**Umfang:**  
Fünf Häuser, 38 Wohnungen (16 Maisonnette-, 14 Geschoss-, 8 Attikawohnungen)

**Baukosten (BKP 1–5):**  
18,4 Mio. CHF total  
Pro m² HNF: vom Architekten nicht erhältlich

**Mietzinsbeispiele:**  
4½-Zimmer-Geschosswohnung (100,2 m² plus 2 Balkone zu 8,8 m²): 2200 CHF (plus 196 CHF NK)  
4½-Zimmer-Maisonnettewohnung (112,7 m² plus Balkon 9,6 m²): 2400 CHF (plus 213 CHF NK)  
4½-Zimmer-Attikawohnung (107,4 m² plus 74,5 m² Terrasse): 3100 CHF (plus 205 CHF NK)