

# Günstig muss es bleiben

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 12: **Bau**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-737523>

## **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.

Jugendwohnnetz (Juwo) erstellt WG-Attika

# Günstig muss es bleiben

Das Ziel des Jugendwohnnetzes: mehr günstiger Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung. In Zürich stockte das Juwo dafür eine Liegenschaft mit einer Attikawohnung für eine Wohngemeinschaft auf. Trotz Kostendisziplin kam die Nachhaltigkeit nicht zu kurz.

Von Thomas Bürgisser



Bilder: Thomas Bürgisser

«Heute ist meine Geburtstagsparty! Einfach klingeln, wenn es zu laut wird», steht auf einem Zettel am Hauseingang Friesstrasse 35 in Zürich Oerlikon. Die jungen Bewohner, die ein- und ausgehen, nehmen kaum Notiz davon. Das Gebäude gehört der Stiftung Jugendwohnnetz (Juwo), Vermieter ist der gleichnamige Verein. Das Juwo hat sich zum Ziel gesetzt, Studenten, Lehrlingen sowie anderen jungen Erwachsenen in einer Ausbildungs- oder Orientierungsphase auf dem hart umkämpften Zürcher Wohnungsmarkt günstigen Wohnraum zu verschaffen. «Aktuell haben wir fast 1300 Interessierte auf der Warteliste. Entsprechend sind wir immer auf der Suche nach neuem, günstigem Wohnraum», sagt Juwo-Geschäftsführer Patrik Suter. Fündig wird das Juwo zum Beispiel in Form von Zwischennutzungen. Die Stiftung kauft aber auch Liegenschaften und vermietet die Wohnungen zu Kostennieten.

Hier lässt sich gut lernen: Die neuen Studenten- und Lehrlingszimmer bieten viel Tageslicht.



Das Haus an der Friesstrasse 35 in Zürich Oerlikon bietet dank der Aufstockung neu eine 10-Zimmer-Attikawohnung.



Bild: zVg

Für den Aufbau wurden die einzelnen Elemente vorgefertigt angeliefert.

## Mehr Wohnraum dank Aufstockung

Das Mehrfamilienhaus in Zürich Oerlikon ist eine dieser Liegenschaften. Im Jahr 2006 erwarb die Stiftung das damals vierzigjährige Gebäude und sanierte die Kleinwohnungen sanft. Unter anderem erneuerte sie Küchen und Bäder und ersetzte die Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss. Zehn Jahre später musste wie erwartet das Flachdach saniert werden. «Diese Gelegenheit nutzten wir, um zu verdichten und noch mehr Wohnraum zu schaffen», so Patrik Suter. Ziel: die Aufstockung mit einer 10-Zimmer-Maisonettewohnung.

Als Partner wählte man das Architekturbüro a.b.a. Andreas Birrer Architekten in Zürich, mit dem das Juwo schon öfters zusammengearbeitet hatte. Die im dritten Stockwerk liegende Zweizimmerwohnung wurde aufgelöst und Teil der neuen Grosswohnung. An ihrer Stelle befinden sich nun drei Zimmer, eine Dusche mit WC und die interne Treppe zum neuen vierten Stockwerk. «Das bestehende Treppenhaus weiterzuführen, hätte uns unnötig Wohneinheiten gekostet», so Patrik Suter. Im oberen Geschoss finden sich weitere sechs helle Zimmer. Hinzu kommen Dusche/WC, ein separa-



## Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

### **ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

### **ASIG Wohngemeinschaft**

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Halzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

### **BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich**

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

### **Baugenossenschaft Halde Zürich**

18 Projekte zwischen 1981 und 2012  
rund 600 Wohnungen umfassend  
Neubau Siedlungslokal

### **Baugenossenschaft Heubach, Horgen**

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

### **Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

### **Baugenossenschaft SUWITA, Zürich**

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

### **Baugenossenschaft Waidberg, Zürich**

Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

### **Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten**

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

### **GEWOBAG**

#### **Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft**

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glattstegweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

#### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich**

Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

#### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)**

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)  
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

#### **Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich**

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

#### **Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten**

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 Wohnungen

#### **Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften**

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

### **PRIMOBAU AG**

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80



Von der ehemaligen Zweizimmerwohnung führt neu eine Treppe ins Obergeschoss der Attikawohnung.



tes WC, ein Wäscheraum mit Waschturm sowie eine grosse Küche, die auch als Gemeinschaftsraum dient. Durch fast die gesamte Wohnung zieht sich ein Eichenparkett. Einzig im Eingangsbereich sowie in den Nassräumen finden sich Keramikplatten; in der Küche setzt man auf einen pflegeleichten in Rot gehaltenen Kautschukboden.

### **Energieverbrauch halbiert**

Während man sich beim Innenausbau auf das Nötigste konzentrierte, entschied man sich, für energetische Massnahmen etwas mehr zu investieren – «schliesslich haben wir gegenüber der jungen Generation auch eine Nachhaltigkeitsverpflichtung», sagt Patrik Suter. So erstellte man auf dem Dach eine

46 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage (8,4 kWp), die über einen Fünftel des Jahresstromverbrauchs decken sollte. Der neue Aufbau entspricht dem Minergiestandard, verfügt über Bodenheizung und kontrollierte Wohnungslüftung. Zusätzlich wurden sämtliche Fenster im Gebäude durch Dreifach-Isolierverglasungen ersetzt und die Kellerdecke gedämmt; rund die Hälfte des bisherigen Energieverbrauchs sollte damit eingespart werden können. Die Fassade wurde ausserdem neu gestrichen. «Auf eine Sanierung der kompletten Gebäudehülle verzichteten wir jedoch aus Kostengründen», sagt Patrik Suter.

«Wir bewegten uns hier in einem Spannungsfeld zwischen Ökologie, Verdichtung und günstigen Mieten. Und sind über-

## **Juwo: 2500 Wohnplätze für junge Leute**

Seit über dreissig Jahren hat das Jugendwohnnetz Juwo zum Ziel, jungen Erwachsenen, die in einer Ausbildung oder Orientierungsphase sind, günstigen Wohnraum zu bieten. Mieterinnen und Mieter müssen zwischen 16 und 28 Jahre alt sein und dürfen höchstens 30 000 Franken jährlich verdienen.

Während die Stiftung Liegenschaften erwirbt und wenn nötig saniert, übernimmt der Verein die gesamte Mietadministration

inklusive teilweiser Beratung und Schulung der Mieterschaft. Zusätzlich mietet der Verein auch selbst ganze Liegenschaften oder einzelne Wohnungen und vermietet diese anschliessend an die jungen Erwachsenen weiter. Insgesamt besitzt die Stiftung derzeit zwölf Liegenschaften, der Verein vermietet 1054 Wohnungen mit rund 2500 Wohnplätzen, grösstenteils in Zürich, aber auch in Rotkreuz und Luzern.





Sowohl Küchen als auch Bäder sind einfach und funktional gehalten.

zeugt, einen guten Kompromiss gefunden zu haben, mit Schwerpunkt beim günstigen Wohnraum», sagt Patrik Suter. So konnten die Mieten der bestehenden Wohnungen – die während des gesamten Umbaus bewohnt waren – wie geplant unverändert belassen werden. Die durchschnittlich 615 Franken für die neuen, 10 bis 15 Quadratmeter grossen WG-Zimmer seien im regionalen Vergleich ebenfalls eher günstig.

#### Spenden machen es möglich

Ermöglicht haben dies auch zahlreiche Gönner. 200 000 der 1,75 Millionen aufgewendeten Franken kamen in Form von Spenden zusammen, zum Beispiel von der Dr.-Stephan-à-Porta-Stiftung, der Göhner-Stiftung oder der Werner-H.-Spross-Stiftung. Auch vom Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz erhielt man 30 000 Franken. Ausserdem rechnet man mit einem zinslosen Darlehen von über einer halben Million Franken aus dem Jugendwohnkredit der Stadt Zürich, wobei hier der genaue Betrag noch nicht feststeht. Die restlichen Kosten werden über Eigenmittel und Bankkredite finanziert.

Nach sieben Monaten waren die Bauarbeiten abgeschlossen, nur wenige Tage nach der Ausschreibung war die Maisonettewohnung schon ausgebucht, wobei das Juwo jeweils gezielt Interessenten der Warteliste anschreibt. So konnten am 1. November 2017 neun junge Erwachsene ihre WG beziehen. Lange wird es wohl nicht dauern, bis die erste Party auf der grosszügigen Terrasse stattfindet. Solange auch diese wieder mit einem Zettel an der Eingangstüre angekündigt wird, stört sich daran wohl kaum jemand. ■



Die Küche mit dem Gemeinschaftsraum ist das Zentrum der Grosswohnung.



Die Bewohnerinnen und Bewohner werden die grosszügige Dachterrasse im Attikageschoss schätzen. Sie ist allerdings unter anderem wegen der Bauvorschriften entstanden.



Auf dem Dach findet sich eine 46 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage.

Bild: zVg.

## Baudaten

**Bauträgerin:**  
Stiftung Jugendwohnnetz (Juwo), Zürich

**Architektur:**  
a. b. a. Andreas Birrer Architekten  
ETH SIA AG, Zürich

**Umfang:**  
1 MFH, 19 Wohnungen mit 27 Wohnplätzen, davon 18 1-Zimmer-Wohnungen und eine 10-Zimmer-Wohnung

**Baukosten (BKP 1–5):**  
1,75 Mio. CHF

**Mietzinsbeispiele:**  
1-Zimmer-Wohnung EG alt/neu:  
582 CHF plus 144 CHF NK  
Zimmer in 10-Zimmer-Attikawohnung  
neu: 520 CHF plus 95 CHF NK