

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 95 (2020)  
**Heft:** 10: Haustechnik: Heizen  
  
**Rubrik:** Aktuell

### **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:** 24.11.2024

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

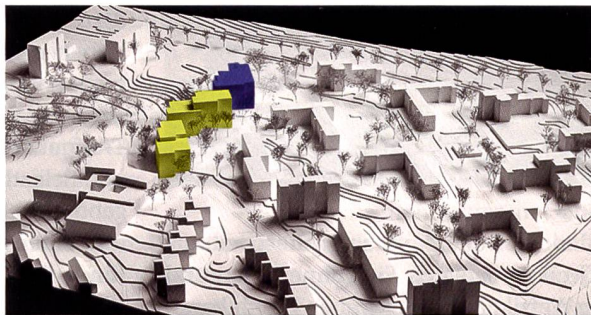
Turicum, Zürich / Hagenbrünneli, Zürich

## Gemeinsames Projekt für bessere Wohnangebote

Der Lerchenberg in Zürich Affoltern ist geprägt vom gemeinnützigen Wohnungsbau. Am Hang unter der ETH Zürich liegt die Siedlung Lerchenberg der Baugenossenschaft Hagenbrünneli (im Baurecht). Sie konnte das Grundstück an der Lerchenhalde 2 im Jahr 2018 vom Baurechtsgeber erwerben. Durch einen Neubau soll nun das bestehende Angebot mit dringend benötigten Wohnungen für ältere Menschen ergänzt und die veraltete Infrastruktur des Tennisclubs auf dem Areal ersetzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft steht zudem ein in die Jahre gekommenes Wohnhochhaus der Baugenossenschaft Turicum. Da dieses einen hohen Unterhalt erforderte, entschied sich die Genossenschaft ebenfalls für einen Ersatz. Dieser soll zeitgemässe Wohnungen vor allem für Familien bereitstellen.

Um ein städtebaulich überzeugendes Projekt zu realisieren und mit einer Arealüberbauung auf beiden Grundstücken eine erhöhte Ausnutzung zu erreichen, haben sich beide Genossenschaften zusammengetan und gemeinsam einen anonymen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit zwölf Teams durchgeführt. Dieser hatte zum Ziel, eine zeitgemässe Siedlung zu entwickeln, die die Bedürfnisse der beiden Genossenschaften umsetzt und respektvoll mit den wertvollen Grünräumen umgeht; beide Parzellen sind im ISOS aufgeführt.

Die Jury hat einstimmig das Projekt von Fischer Architekten AG, Zürich, zusammen mit Haag Landschaftsarchitekten, Zürich, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Überzeugt hat die städtebauliche Setzung mit drei ähnlichen Baukörpern, die sich präzise in den Kontext einfügen und im Grünraum die gewünschte Durchlässigkeit erlauben. Durch die Aufstockung von vier auf sieben Vollgeschosse konnte trotz Erhöhung auf die maximal mögliche Ausnutzung von 166 Prozent der grosszügige Aussenraum samt Kaltluftkorridoren und altem Baumbestand weitgehend erhalten bleiben. Die drei Gebäude mit insgesamt rund 150 Wohnungen zeichnen sich gemäss Jurybericht durch eine hohe Grundrissqualität und halböffentliche Erdgeschosse aus. Grosszügig gestaltete Erschliessungsbereiche und Treppenhäuser mit Tageslicht fördern Begegnungen. Ebenfalls vorgesehen sind



**Die neue Überbauung der beiden Genossenschaften (gelb: Turicum; blau: Hagenbrünneli) wahrt trotz maximaler Ausnutzung die Qualität des bestehenden wertvollen Grünraums in der Nähe der ETH Hönggerberg in Zürich Affoltern.**

öffentliche Nutzungen: Seitens Hagenbrünneli werden Infrastrukturen für den Tennisclub und Gewerbenutzungen zur Verfügung gestellt, in den Turicum-Gebäuden sollen ein Kindergarten und ein Hort einziehen. Die Bauten werden in Holzhybridbauweise erstellt, die die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen und die Kennwerte nach Minergie-P-Eco erreichen. Läuft alles nach Plan, erfolgt der Bezug im Sommer 2024.

Gewona Nord-West und Sowobin und Kleinhüningen, Basel / EBG Bern und Rossfeld, Bern

## Stark dank Fusionen

Nachdem im letzten *Wohnen* (9/2020) bereits über zwei Fusionen berichtet wurde, sind wiederum neue Zusammenschlüsse zu vermelden. Im Raum Basel haben sich die Wohngenossenschaft Sowobin aus Binningen mit 18 Wohnungen und die Wohngenossenschaft Kleinhüningen mit 40 Wohnungen der Gewona Nord-West angeschlossen. Damit hat diese nun insgesamt 260 Wohnungen verteilt auf 15 Liegenschaften. Dank der Doppelfusion wird die Genossenschaft gestärkt und ist preisgünstiger Wohnraum langfristig gesichert. Die Fusion steht in einer ganzen Reihe solcher Zusammenschlüsse in der Region, wo die zahlreichen Kleingenossenschaften zusehends Mühe haben, Vor-

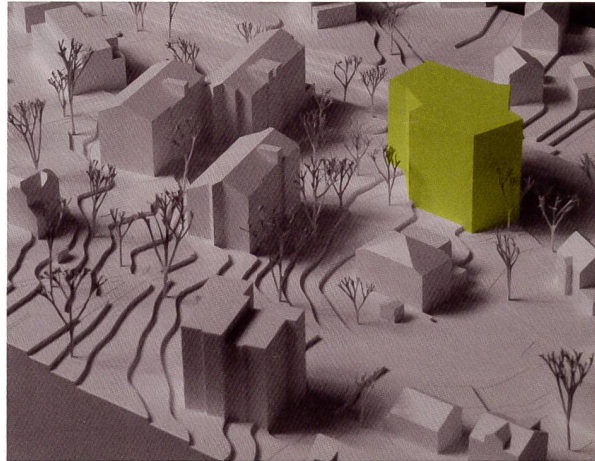
stände zu besetzen und ihre Liegenschaften selber zu verwalten. Fusionen bieten hier Abhilfe.

Ebenfalls eine Absorptionsfusion hat in Bern stattgefunden: Dort hat sich die Wohngenossenschaft Rossfeld, die 2011 mit der Übernahme der Liegenschaften von der Pensionskasse Von Roll Holding gegründet wurde, der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) angeschlossen. Zur EBG Bern stösst so eine siebte Siedlung mit 41 Wohnungen, womit die Genossenschaft neu über 727 Wohneinheiten verfügt. Die Rossfelder profitieren von einem starken Dach, die EBG vom hohen Engagement der neuen Bewohnerinnen und Bewohner, das die Genossenschaftskultur bereichern soll.



Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon (ASW), Wetzikon

## Gemeinschaftlichkeit grossgeschrieben



Diverse gemeinschaftlich nutzbare Räume und ein parkähnlicher Aussenraum sollen Begegnungen fördern.

Die 1959 gegründete Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon (ASW) bietet betagten Einwohnerinnen und Einwohnern von Wetzikon und Seegräben bezahlbaren Wohnraum an. Um ihren Bestand von aktuell 202 Wohnungen auszubauen, ersetzt sie das ehemalige Hauswartshaus an der Talstrasse 19 in Wetzikon durch einen Neubau. Zwei weitere ASW-Liegenschaften daneben bleiben bestehen; sie sollen von den geplanten neuen gemeinschaftlichen Räumen ebenfalls profitieren. Erklärtes Ziel der ASW neben bezahlbaren zeitgemässen Alterswohnungen war eine Gestaltung, die Begegnun-

gen und nachbarschaftliche Kontakte ausdrücklich fördert. Sie hat deshalb in ihrem Projektwettbewerb mit sieben geladenen Büros ein differenziertes Raumprogramm vorgegeben: 36 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen, eine Hauswartwohnung, ein Eingangsbereich als Treffpunkt mit Lounge, Leseecke, Verwaltungsraum und Selbstbedienungskiosk. Komplettiert wird das Angebot durch einen Gemeinschaftsraum, ein Gästezimmer, einen Fitnessraum, zehn Atelierräume sowie einen Kinderhort. Das Preisgericht hat sich einstimmig für das Projekt von Baumberger & Stegmeier Architekten, Zürich, und Berchtold.Lenzin Zürich GmbH (Landschaftsarchitektur) entschieden. Der vielfach abgewinkelte Baukörper ergänze das Ensemble selbstbewusst und eigenständig. Entstehen soll ein kompakter, sieben- bis achtgeschossiger Bau, der einen maximalen Freiraum zum Bestand lässt und einen parkartigen Grünraum vorsieht. Er bietet helle, attraktive Wohnungen mit hohem Wohnwert und markanten Eckbalkonen.

Sonnenbühl, Uster / Wohnen Schweiz, Luzern / EGW, Bern

## Neue Führungen

Seit Juli ist **Sonja Jenny** (51) Geschäftsführerin der Ustermer Genossenschaft Sonnenbühl. Sie folgt auf Thomas Feierabend, der die Funktion interimistisch innehatte. Sonja Jenny, die ursprünglich eine kaufmännische Ausbildung absolvierte, verfügt über eine höhere Fachausbildung im Finanz- und Rechnungswesen und langjährige Erfahrung im Finanzbereich von Baugenossenschaften. Bevor sie ihr 30%-Pensum bei Sonnenbühl antrat,

war sie neun Jahre bei der Silu und ein Jahr bei der Kalkbreite tätig. Sie wohnt mit ihrer Familie in Wetzikon.

Der 42-jährige **Adrian Achermann** hat per Oktober die Geschäftsführung des Verbands Wohnen Schweiz übernommen. Der Jurist mit Weiterbildung in Wirtschaftsinformatik arbeitete von 2013 bis 2019 bereits in verschiedenen Funktionen für den Verband, 2019 war er in der Geschäftsleitung einer Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien. Adrian Achermann löst Hanspeter Käppeli ab, der die Funktion vier Jahre lang ausübte.

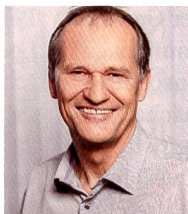
Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW hat seit Oktober einen neuen Präsidenten. **Ernst Hauri** (65) arbeitete seit 1987 beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), dem er von 2011 bis zu seiner Pensionierung im letzten Herbst als Direktor vorstand. Er übernimmt sein Amt vom langjährigen Präsidenten und ebenfalls ehemaligen BWO-Direktor Peter Gurtner.



Sonja Jenny



Adrian Achermann



Ernst Hauri



Wegweisendes Urteil zu Baurechtszinsen

## Manche bezahlen zu viel

Im September 2019 hat das Obergericht des Kantons Zürich ein Urteil zur Berechnung des Baurechtszinses gefällt, dank dem Baugenossenschaften allenfalls viel Geld einsparen können. Worum geht es? 1983 schloss A. als Grundstückseigentümerin mit B. einen Baurechtsvertrag ab. Der Vertrag sieht vor, dass die Verzinsung des Basislandwerts zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für neue erste Hypotheken erfolgt, der damals vierteljährlich veröffentlicht wurde. 1994 und 2004 passten die Parteien den Baurechtszins denn auch einvernehmlich an. Doch im Jahr 2008 stellte die ZKB die Veröffentlichung ihres Zinssatzes ein. Baurechtsnehmerin B. stellte sich deshalb bei der erneuten Anpassung 2014 auf den Standpunkt, dass nunmehr der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) errechnete hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen anzuwenden sei. Baurechtsgeberin A. war dagegen der Auffassung, dass der im Baurechtsvertrag definierte variable Zinssatz der ZKB, der seit November 2008 unverändert 2,5 Prozent beträgt, nach wie vor gelte. In erster Instanz entschied das Bezirksgericht Meilen 2018 zugunsten der Baurechtsnehmerin. Dagegen legte die Baurechtsgeberin beim Obergericht des Kantons Zürich Berufung ein. Dieses bestätigte mit dem Urteil vom 16. September 2019 das Verdikt des Erstgerichts.

Damit ist die Rechtslage im Kanton Zürich nun klar: Nicht nur für die Berechnung der Mietzinse, sondern auch für die Baurechtszinsen gilt der Referenzzinssatz des Bundes. Dies bedeutet aber nicht, dass Baurechtsverträge automatisch angepasst worden wären. Vielmehr müssen die Baurechtsnehmer selber aktiv werden. Dies zeigen aktuelle Beispiele der Baugenossenschaften Gewo Züri Ost und Focus (Uster) sowie der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon (ASW). Gewo Züri Ost und Focus hatten bereits früher beim Kanton interveniert, doch erst nach dem nunmehr erfolgten Gerichtsurteil lenkten die Behörden ein. Auch die Stadt Wetzikon hat inzwischen einen Vertrag angepasst. Der Zinssatz wurde im einen Fall rückwirkend auf den 1.1.2020 von 2,5 auf 1,64 Prozent (Basis: 2015–2019) gesenkt, in einem anderen gar auf den aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent. Es ist anzunehmen, dass weitere Baugenossenschaften betroffen sind – sie sind gut beraten, ihre Verträge und ihre Konditionen zu überprüfen.

Dem Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind weitere Beispiele bekannt; auch in anderen Kantonen ist diese Problematik aktuell. Der Rechtsdienst wird deshalb in der nächsten Ausgabe von *Wohnen* ausführlich informieren.

Dokumentarfilm

## Immospekulation



Der Zürcher Filmer und Genossenschaftsbewohner Stefan Haupt, bekannt von Produktionen wie «Zwingli» oder «Der Kreis», hat einen neuen Dokfilm gedreht. «Zürcher Tagebuch» befasst sich in Form eines assoziationsreichen Essays mit aktuellen gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen, auch zum Wohnungsmarkt. Beleuchtet werden Verunsicherungen durch Themen wie Flüchtlingsdrama, Finanzkrise oder Klimaerwärmung, aber auch Optimismus und Aufbruchstimmung, die sich etwa in neuen Formen des Zusammenlebens manifestieren. Dabei kommt unter anderem die SP-Nationalrätin Jacqueline Badran zu Wort; sie äussert sich wie gewohnt pointiert zu Fragen rund um Wohnbaugenossenschaften und Immobilienspekulation. Der 100-minütige Film läuft ab 5. November in den Kinos.

[www.xenixfilm.ch](http://www.xenixfilm.ch)

Anzeigen



# ROHRMAX®

**Rohrreinigung Kanal-TV rohrmax.ch**  
**Rohrsanierung Lüftungsreinigung**  
**info@rohrmax.ch**



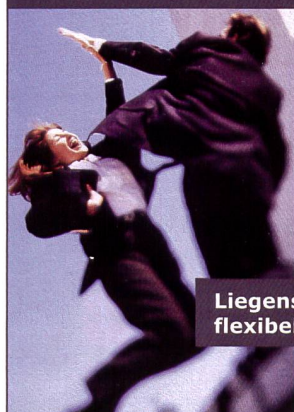
**Kostenlose Kontrolle**  
**Abwasser + Lüftung**

...ich komme immer!

0848 852 856

24h Service

## MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



**Liegenschaftsverwaltung**  
flexibel und umfassend

- ▣ Liegenschaftsbuchhaltung
- ▣ Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- ▣ Miete, Mietzinsänderungen
- ▣ Portfolio, Budgetierung
- ▣ Nebenkostenabrechnungen
- ▣ Technische Objektverwaltung
- ▣ Vertragswesen, Korrespondenz
- ▣ Bauabrechnung
- ▣ Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn
- ▣ Internetmarktplätze

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, [www.mor.ch](http://www.mor.ch), [info@mor.ch](mailto:info@mor.ch), 044 360 85 85



**Go green!**

Setzen Sie auch bei  
grossem Warmwasser-  
bedarf auf erneuerbare  
Energien.

## Ökologisch wohnen? Zusammen mit uns.

Die NUOS Extra Warmwasser-Wärmepumpe funktioniert als autarkes Warmwasseraufbereitungssystem. Die hoch effiziente Wärmepumpe produziert genügend Warmwasser für bis zu 45 Personen. Ein COP von 3.67, Vorlauftemperaturen von bis zu 60° C bei Aussentemperaturen von -10° C sowie der sehr leise Betrieb sind einige Vorteile, die umweltfreundliches Wohnen mit sich bringt.

domotec.ch



**domotec**

Schmelzpunkt  
**> 1000 °C**

Steinwolle von Flumroc.  
**Brandschutz schafft  
Sicherheit.**

[www.flumroc.ch/1000grad](http://www.flumroc.ch/1000grad)



DACTACOM

