

# WOHNEN

wohnbauwissenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger



8 Digitaler  
Studienauftrag

12 Generationenhaus  
auf dem Land

18 Neues Glasi-Quartier  
in Bülach Nord



THEMA  
**NEUBAU**

**WOHNEN extra**  
Wohnen und Kreisläufe



Das Generationenhaus Langnau ist ein dreigeschossiger, schlichter Holzbau mit Flachdach. Er wurde in ökologischer Bauweise im Minergie P-Standard erstellt. Das Wohnbauprojekt ist über viele Jahre in einem partizipativen Planungsprozess gereift.

Wohngenossenschaft Langnau baut Generationenhaus im Emmental (BE)

# Vorzeigeprojekt aus Holz, Glas und Raum

Das neue Generationenhaus Langnau steht für umweltbewusstes Generationenwohnen auf dem Land. Nach einer langen Planungszeit konnte es im Sommer bezogen werden. Der dreigeschossige Holzbau der Wohngenossenschaft Langnau im Emmental umfasst zwanzig Wohnungen mit flexiblen Grundrissen. Geheizt wird mit Sonne und Holz.

Von Susanne Leuenberger

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Langnau befindet sich ein genossenschaftliches Vorzeigeprojekt aus Holz, Glas und Raum. Das Generationenhaus Langnau fügt sich trotz vierzig Metern Länge unaufdringlich ins Moosegg-Wohnquartier ein. Ein kleiner Hund liegt auf dem warmen Betonboden vor dem Eingang, drei Katzen leben ebenfalls hier – und 25 Menschen zwischen null und 75 Jahren. Sie wohnen in zwanzig Wohnungen, die über ein bis viereinhalb Zimmer verfügen. Eingezogen sind die ersten Bewohnerinnen und Bewohner Ende Juli, die letzten im September. «Wir sind immer

noch dran, uns einzurichten», sagt Urs Philipp von der Wohngenossenschaft Langnau im Emmental.

Unbestrittenes Glanzstück im Inneren des dreigeschossigen Minergie-P-Holzbaus ist das Atrium. Was sofort auffällt sind der Geruch von Holz, das Licht, das durchs Glasdach ins Haus gelangt, und vor allem der grosszügige Raum. Der Innenhof ist keine Durchgangszone, sondern bewohnter und belebter Wohnraum. Das verbaute Holz stammt grösstenteils aus der Region – die Balkenträger bestehen aus Käferholz. «Wir wollten für alle Materialien möglichst nahe

Bilder: Thomas Telley Architektur-Fotografie



Den räumlichen Schwerpunkt des Hauses bildet das grosszügige, lichtdurchflutete und gedeckte Atrium, um das sich zwanzig Eineinhalb- bis Viereinhalbzimmerwohnungen gruppieren. Es wird als gemeinsames Wohnzimmer und Mehrzweckfläche genutzt.

Anfahrtswege», sagt Philipp. Einbauschränke dienen als geteilter Stauraum: «Wir verteilen die Regale nicht pro Kopf, sondern nach Bedarf.» Auch eine Sofaecke ist darin eingerichtet, und ein Spielhaus, kleine Tische und Stühle laden ein, sich im Atrium und im gemeinsam genutzten Raum auf den darüberliegenden Geschossen zu verweilen. Eine Treppe verbindet die Ebenen miteinander.

## Spielplatz als Bedingung

«Das Haus prägt die Leute. Es macht etwas mit einem, wenn man hier wohnt», sagt Resa Friedli, die ebenfalls im Generationenhaus zu Hause ist. Allerdings haben auch die Bewohnerinnen und Bewohner das Haus zu dem gemacht, was es ist. Philipp hat das Hausprojekt seit 2018, damals noch in der Planungsphase, durch den Bau begleitet. Friedli stiess bereits 2017 dazu. Die beiden haben das Präsidium der Genossenschaft von Paul Christ übernommen, angestossen hatte die Idee eines generationenübergreifenden Wohnens Elsi Reimann, die erste Präsidentin. Sie gab für die Zweieinhalbzimmerwohnung im Generationenprojekt ein eigenes Haus auf.

«Von der ersten Idee, anfangs der 2010er-Jahre geboren, bis zur Realisierung dauerte es eine Weile. Es brauchte den Schnauf von vielen», sagt Philipp. Etliche Versuche, mit Gleichgesinnten Bauland in Langnau zu erstehen, scheiterten zunächst. Erst eine Motion im Gemeindeparlament 2015 ebnete den Weg, um auf dem Areal des einstigen Kindergartens an der Mooseggstrasse ein gemeinnütziges Wohnprojekt zu realisieren. Bedingung war, dass der beliebte öffentliche Spielplatz auf dem ehemaligen Kindergartenareal erhalten blieb. Im Juni 2017 trat der Grosse Gemeinderat die Parzelle der Wohngenossenschaft im Baurecht ab. Die Planungsarbeiten mit Werkpunkt-Architekten, einem ortsansässigen, genossenschaftlich organisierten Büro, konnten beginnen. Anfang



Der individuelle Wohnraum wurde zugunsten gemeinsamer Räume reduziert. Die Fensteröffnungen aus den Wohnungen ins Atrium erlauben überraschende Durch- und Einblicke.

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 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen  
Schaffhauserstrasse Zürich, 40 Wohnungen

**BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich**  
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, 156 Wohnungen

**Baugenossenschaft Heubach, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl, 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse, 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

**Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**  
Wydäckerring, 273 Wohnungen  
Rüthof, 105 Wohnungen

**Baugenossenschaft SUWITA, Zürich**  
Thalwiesenstrasse, 106 Wohnungen

**Baugenossenschaft Waidberg, Zürich**  
Siedlung Tannenrauch, 165 Wohnungen  
Seminarstrasse, 24 Wohnungen

**Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten**  
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Hohlstrasse, Luggwegstrasse, Baslerstrasse, 144 Wohnungen

**GEWOBAG Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft**  
Siedlung Burgstrasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt Urdorf, 110 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen  
Neubau Dachslernstrasse Zürich, 13 Wohnungen  
Neubau Stampfenbrunnenstrasse Zürich, 14 Wohnungen  
Neubau Fellenbergstrasse Zürich, 75 Wohnungen  
Neubau Siedlung Frankental Zürich, 94 Wohnungen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich**  
Siedlung Frohalp, 72 Wohnungen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)**  
Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Dunkelhölzli, 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser  
Neubau Heidenkeller Urdorf, 62 Wohnungen  
Neubau Langhagweg Zürich, 20 Wohnungen

**Siedlungsgenossenschaft Sunnig Hof, Zürich**  
Neubau Zürich Affoltern, 24 Wohnungen  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

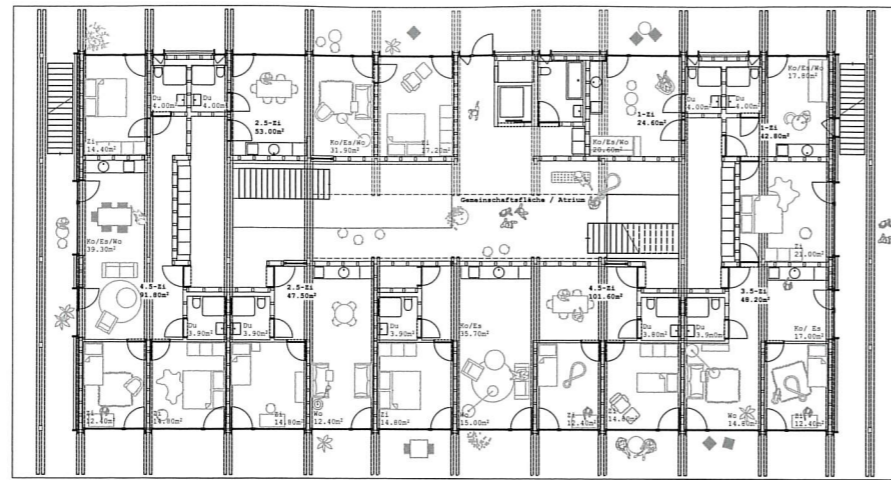
**Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten**  
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 Wohnungen

**Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften**

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovierungen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovierungen, 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 Altbaurenovierungen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80



Die 20 Wohnungen im Generationenhaus verfügen über ein bis viereinhalb Zimmer und gruppieren sich allesamt um das gedeckte Atrium. Die Grundrisse sind flexibel nutzbar gestaltet.

2020 wurde das Bauvorhaben publiziert. Doch bis im Februar 2021 der erste Spatenstich erfolgte, musste die Finanzierung des mit 7,22 Millionen Franken veranschlagten Baus sichergestellt werden. Neben dem Finanzierungskredit der Freien Gemeinschaftsbank Basel, privaten Darlehen und Anteilkapital erhielt die Genossenschaft auch ein zinsgünstiges Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Im Februar 2021 begannen die Bauarbeiten, im Sommer 2022 war das Haus bezugsbereit.

Dass es dazu kam, ist der Eigeninitiative von Erstbewohnerinnen und -bewohnern wie Friedli und Philipp zu verdanken. Sie trafen sich zu unzähligen Sitzungen, standen in ständigem Kontakt mit den Architekten. Das zeigt sich auch im Endresultat: Die Architekten konnten viele, aber nicht ganz alle Wünsche der Genosschafterinnen berücksichtigen. Die Konzessionen waren meist finanziell bedingt, teils auch technischer Machbarkeit geschuldet.

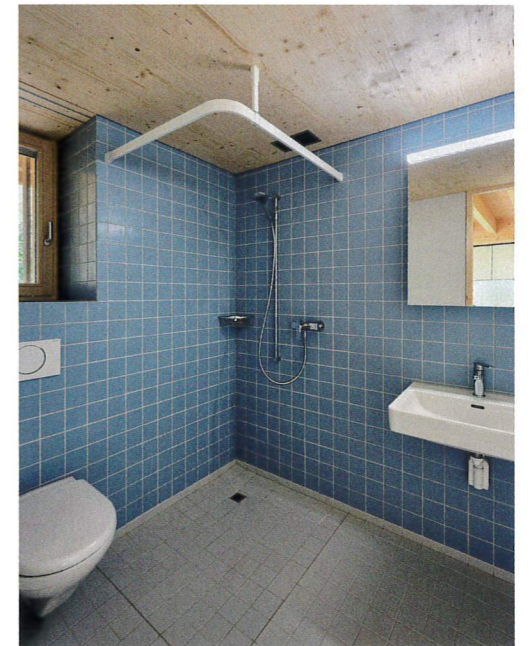
### Anschlagbrett für «Ämtli»

Was die Verteilung von anfallenden «Ämtli» rund ums Haus betrifft, will die junge Hausgemeinschaft auf individuelle Ressourcen setzen. «Die Erwartung ist, dass jede und jeder sich einbringt. Wie und wieviel bestimmen aber die Bewohnerinnen und Bewohner selbst. Schliesslich sind wir alle sehr unterschiedlich.» Im zweiten Geschoss hängt das sogenannte «Provi-Board». Hier können sich die neu Eingezogenen freiwillig für Aufgaben im Bereich der Reinigung und des Unterhalts, der Kommunikation oder der Gartenarbeit melden. Überschieden ist das Anschlagbrett mit einem Zitat der Genossenschaftspionierin Eva Stützel: «Nicht perfekt, aber genug gut, um es auszuprobieren.» Das treffe die Einstellung der Bewohnerinnen und Bewohner des Generationenhauses ziemlich gut, finden Friedli und Philipp.

«Hier wohnt niemand, der nur günstig wohnen will», sagt Friedli. Die 63-Jährige möchte nicht isoliert von anderen alt



Die Waschküche nimmt einen prominenten Platz im Erdgeschoss ein. Der freundliche Raum dient auch als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner. Wäsche wird aber auch im Atrium und auf den Lauben getrocknet. Rechts ein typisches Badezimmer.



Die Wohnungen sind kombinierbar und über Schaltzimmer flexibel anpassbar. Damit wird allfälligen Veränderungen der Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern Rechnung getragen.



werden. «Ich will ein Haus gemeinsam mit anderen Menschen unterschiedlichen Alters bewohnen. Und ich will mit ihnen zu tun haben.» Nun bewohnt sie mit ihrem Partner eine Dreieinhalbzimmerwohnung im zweiten Geschoss, die wie viele Wohneinheiten nicht nur gegen aussen, sondern auch zum Atriumsbereich hin Fenster hat und so den Blick in Küche und Wohnzimmer freigibt. Die Erschliessungszone wird so fast automatisch zum erweiterten Wohnraum.

Die flexiblen Grundrisse ermöglichen Neuverteilungen von Zimmern und Wohneinheiten. So etwa im Fall von Urs Philipp: Zurzeit bewohnt der 51-Jährige mit seiner Frau ein Studio mit Küche und Nasszelle. Zwei erwachsene Töchter bewohnen nebenan eine Dreieinhalbzimmerwohnung. Dazwischen gibt es ein

Zimmer, das von beiden Seiten benutzt werden kann und als Wohn- und Gästezimmer dient. Aus den beiden Wohnungen könnten später aber ein Studio und eine Dreieinhalbzimmerwohnung oder zwei Zweieinhalbzimmerwohnungen entstehen.

### «Aquarium» im Erdgeschoss

«Unser individueller Wohnraum ist eher klein», sagt Friedli. Die Bewohnerinnen und Bewohner hätten entschieden, ihn zugunsten gemeinsamer Räume zu reduzieren. Auch die Badewanne, die «Wellnessoase» im ersten Stock, teilen sich die Wohnparteien. Hier lässt sich Privatheit geniessen. Abgesehen davon sollen im Haus aber Begegnungen stattfinden. Etwa in der Waschküche, wo vier Waschmaschinen und ein Tumbler stehen. Das «Aquarium», wie



Auf eine Einstellhalle wurde verzichtet – für Autobesitzerinnen und -besitzer stehen nur wenige Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Bild: Barbara Héritier Photography



Die sonnigen Lauben gehören zum gemeinsamen Aussenraum und dienen als Fluchtweg.

Friedli sie nennt, nimmt einen prominenten Platz im Erdgeschoss ein. Mit Sonnenlicht durchflutet, soll auch sie Treffpunkt der Bewohnerinnen und Bewohner sein. Wäsche wird aber auch im Atrium und auf den Lauben getrocknet. «Niemand stört sich daran, dass er unterwegs im Haus einen Wäscheständer kreuzt», sagt Friedli.

Und dann sind da die umlaufenden Laubengänge, die die Kinder als erste in Beschlag genommen haben: Sie eignen sich als Rennstrecke für Roller und Like-a-Bikes, dienen gleichzeitig aber als Fluchtwege. «Die Auflage ist, dass ein 1,2 Meter breiter Streifen überall un-



Mehr als ein Drittel des verbauten Holzes ist unverleimtes Massivholz aus der Region.

verstellt bleibt», erklärt Philipp. Für einen Tisch, Blumen, Kräuter und sogar ein Sofa hat es dennoch Platz.

#### Kellerhalle ohne Trennwände

Ins Untergeschoss schliesslich führt eine schmale Rampe, die von draussen zugänglich ist. Gebaut wurde hier mit veredeltem Pneumatit-Beton. Ein gesundes Raumklima war den Bewohnenden wichtig. Dafür wurde auf eine Einstellhalle verzichtet – für Autobesitzerinnen und -besitzer stehen nur wenige Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung. Neben einem geräumigen Veloraum finden im Untergeschoss eine Werkstatt, ein Tauschzimmer, eine Kellerhalle und der Heizraum mit Stückholzofen Platz. Das Generationenhaus erzeugt mit Photovoltaik Strom und heizt mit Sonne und Holz; zugeheizt wird nur in kälteren Monaten oder in sonnenarmen Perioden. «Wir sind bereit, den Aufwand mit der Holzheizung auf uns zu nehmen», so Philipp. Schliesslich sei auch dies eine Energiequelle aus der Region.

Ein weiteres Vorzeigestück ist die Kellerhalle, auf die Friedli und Philipp merklich stolz sind. Um ein Optimum an Raum und einladender Atmosphäre zu kreieren, verzichtete man auf Trennwände. Alle Bewohnerinnen und Bewohner stellen ihre Sachen in Schränken, Kommoden und Regalen ein. Es entsteht so eine Brockenstubenatmosphäre: «Da ich nicht so viel Platz in meiner Wohnung habe, bewahre ich hier auch Kleider oder Geschirr auf», sagt Friedli.

Noch nicht fertig eingerichtet sind die Terrasse auf dem Dach, von der aus der Blick bis zur Schratzenfluh geht, der mietbare Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss und der öffentliche Spielplatz auf der anliegenden Grünfläche. «Wir freuen uns darauf, unseren Lebensraum mit den Familien rundherum zu teilen», meinen Resa Friedli und Urs Philipp.

#### Baudaten

**Bauträgerin:**  
Wohngenossenschaft Langnau i.E.

**Architektur:**  
werk.Architekten Genossenschaft,  
Langnau

**Baumanagement und Bauleitung:**  
Lehmann AG Baumanagement,  
Langnau i. E.

**Umfang:**  
1 MFH, 20 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Waschküche im EG, Werkstatt UG, zumietbare Räume im UG, 5 Parkplätze

**Baukosten (BKP 1-5):**  
7,25 Mio. CHF  
(inkl. Eigenleistungen Bauherrschaft)  
5920 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele:**  
2 ½-Zimmer-Wohnung, 47 m<sup>2</sup>:  
1012 CHF plus 108 CHF NK

3 ½-Zimmer-Wohnung, 76 m<sup>2</sup>:  
1560 CHF plus 165 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 102 m<sup>2</sup>:  
1821 CHF plus 182 CHF NK



## Capafree – the new revolution: Die neuen konservierungsmittelfreien Farben von Caparol

Das Produkte-Label «Capafree – the new revolution» steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Die gekennzeichneten Produkte sind:

- konservierungsmittelfrei
- frei von Weichmachern
- frei von Lösemittel
- emissionsminimiert
- auf höchstem Qualitätsniveau

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

Qualität erleben.