

AWZ, Gewoba und Stadt Zug erstellen die Überbauung Roost

# SEESICHT FÜR NORMALVERDIENENDE



Bilder: Martin Bichsel

**Gemeinnütziger Wohnungsbau mit Seesicht: Das bietet die Neubausiedlung Roost in Zug, die sich die Stadt und die Baugenossenschaften AWZ und Gewoba teilen. Vom hohen Wohnkomfort profitieren Menschen mit tiefem Einkommen ebenso wie Besserverdienende.**

Von Stefan Hartmann

**W**er alle paar Monate einmal nach Zug reist, kommt aus dem Staunen nicht heraus. Da sind quasi über Nacht neue Vorstädte aus dem Boden geschossen: mächtige Geschäftshäuser ebenso wie gediegene Wohnbauten. Dank der tiefen Steuern liessen sich in den vergangenen Jahren zahlreiche internatio-

nale Konzerne und Holdings am Zugersee nieder. Sie brachten Tausende von hochqualifizierten Mitarbeitern mit, die Wohnraum beanspruchten.

## **Auftrag vom Volk**

Sogenannte Expats und ihre Arbeitgeber können sich Mieten von 3000, 4000 und mehr Franken locker leisten. Wohnungen für Normalverdienende sind deshalb knapp geworden. Wohnungssuchende weichen in benachbarte Gemeinden oder in den Grossraum Affoltern am Albis aus und verursachen auch dort Preissteigerungen auf dem Miet- und Immobilienmarkt. Ganz abgesehen vom Mehrverkehr, den sie mitbringen. ➔

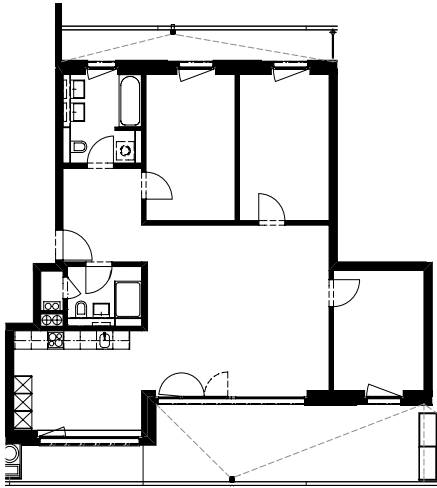
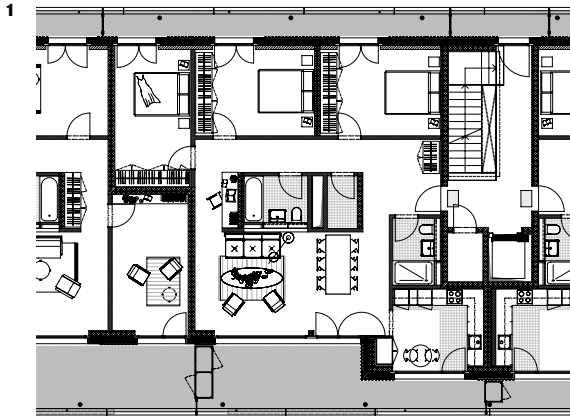


Bild: Stefan Hartmann



- 1 Grundrisse in den Häusern von AWZ und Stadt (oben) sowie im Haus der Gewoba.
- 2 Die Eingangsstege münden in massive Betongehäuse, die die Briefkästen und die Sonnerie bergend schützen.
- 3/4 Die Wohnungen bieten viel privaten und gemeinsamen Aussenraum.

Das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum in Zug ist überschaubar. Eine der grössten Vermieterinnen ist die Korporation Zug mit mehreren hundert Wohnungen. Daneben bieten insgesamt fünf Genossenschaften einige hundert Wohnungen an. Die Stadt Zug mit 27 000 Einwohnern hat gehörigen Nachholbedarf an günstigem Wohnraum. Bereits am 14. Juni 1981 hatten die Zuger Stimmberechtigten die Forderung gutgeheissen, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen, davon ein Fünftel Alters- und Invalidenwohnungen. «Heute sind wir sogar bei 423 Wohnungen», betont Theddy Christen, Leiter Immobilien Stadt Zug.

### Heftige Debatten

Das jüngste Kind des gemeinnützigen Zuger Wohnungsbaus liegt an bester Wohnlage am südlichen Abhang des Zugerbergs. Es ist die Siedlung «Roost» mit insgesamt 111 Wohnungen, die die Stadt zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften AWZ und Gewoba realisiert hat. Der entsprechende Kredit wurde 2007 von den Stimmbürgern gutgeheissen. Der Abstimmung war allerdings eine heftige Debatte vorausgegangen. «Weshalb will die Stadt ausgerechnet ihre Filetstücke im Baurecht an den gemeinnützigen Wohnungsbau verschern?», fragten die Gegner. Mietwohnungen könnten schliesslich auch an weniger guter

Lage erstellt werden. Nur: Die Landreserven der Stadt sind mit dem Bau der Siedlung Roost praktisch erschöpft. In der neuen Bauzoneneinordnung von 2010 schied man deshalb vier private Parzellen mit der Auflage des preisgünstigen Wohnungsbaus aus.

Die vier länglichen, weissen Baukörper östlich des Bahntrassees sind nicht zu übersehen. Weiss sei bewusst gewählt worden, um den Bauten eine positive Frische zu verleihen, erklärt Isabel Huber vom Architektenteam. Bei näherer Betrachtung stellt der Besucher feine Nuancen bei der Farbgestaltung fest – ein fliederfarbendes Rosa bei den Geländerstäben, ein zartes Hellgrün bei den Säulen und ein blasses Blau bei den Balkonuntersichten. «Mit den Farbabstufungen brechen wir das Monolithische der langen Baukörper auf.» Das spielte offenbar auch bei der Materialisierung der Fassade eine Rolle. Sie ist mit Ausnahme der Fensterrahmen ganz in Welleternit gehalten. Er verleiht den Häusern eine gewisse Leichtigkeit, die mit einer Kompaktfassade weniger zu erreichen gewesen wäre.

### Starker Bezug zum Aussenraum

Die Architektur von Gmür & Geschwentner Architekten – Patrick Gmür ist seit 2010 Direktor des Amtes für Städtebau, Zürich – ist bemerkenswert. Gemessen an den Umgebungsbauten – Terrassen- und Einfamilienhäuser – fällt



die Siedlung Roost mit ihrer Grösse und ihrer schlichten und funktionalen Architektur aus dem Rahmen. Umlaufende Balkone greifen die klare Gebäudestruktur auf und verleihen den Wohnungen einen starken Bezug zum Aussenraum. Eine grosszügige Erholungs- und Grünzone dehnt sich zwischen den Häusern aus. Das mit einem Wegnetz versehene Areal ist öffentlich. Die Spielanlagen, die sich mit baum- und heckenbestückten Naturwiesenflächen abwechseln, dürfen auch von siedlungsfremden Kindern benutzt werden.

Prägnant ausgebildet sind die Hauseingänge auf der Ostseite, zum Berg hin. Die massiven Eingangsstege münden in wuchtige Betongehäuse mit bewusst ungleichen Seitenwänden. Mit dieser Lösung haben die Architekten die Länge des Baukörpers aufgebrochen. Briefkästen, Sonnerie und Eingangstüre sind durch die Vorbauten gut geschützt. Als Kontrapunkte zur Betonkonstruktion wirken die runden Brossenmatten am Boden, die runde Deckenleuchte und die drei übereinander angeordneten Bullaugen in der Türe. Sie erinnern an ein Schiff – der nahe See lässt grüssen. Mit einer S-Bahn-Haltestelle und einer Buslinie ist auch die Anbindung an den ÖV gewährleistet.

### Um fünf Jahre verzögert

Wegen Einsprachen von Nachbarn kam es zu einer erheblichen Bauverzögerung. Wie so oft

ging es auch hier um die Bauhöhe beziehungsweise um die Beeinträchtigung des Ausblicks, in diesem Fall auf den See. Als Folge der Querelen verzichtete die Stadt im Haus A und die Gewoba im Haus B auf die vorgesehenen Attikawohnungen, was eine Minderung des Ertrags zur Folge hat. Die Häuser wurden zudem tiefer gesetzt. «Die Einsprache hat zu Mehrkosten von zwanzig Prozent geführt, was dank der in dieser Zeit erfolgten Hypozinssenkung teilweise kompensiert werden konnte», sagt Esther Keiser, Geschäftsleiterin der Gewoba.

Die Gewoba beschloss, für den Innenausbau einen eigenen Architekten zu nehmen (HWP Architekten Hünenberg), mit dem sie schon früher gute Erfahrungen gemacht hatte. Küche und Wohnung müssten offen sein, so könnten die Familienmitglieder viel besser miteinander kommunizieren, weiss Esther Keiser. In den Häusern A, C und D ist es genau umgekehrt. Hier sind die Nasszellen im Zentrum, die Wohnung ist darum herum angeordnet.

### Grosse Unterschiede bei Mieten

Esther Keiser wohnt mit ihren Söhnen selber in einer 4½-Zimmer-Wohnung der Gewoba. «Ich kenne alle unsere Mieter, wir haben es hier wirklich super.» Bei der Vergabe wurde auf einen guten Mietermix geachtet. Es wohnen hier neben Handwerkern auch Architekten und Ärzte. «Wir wollten aber bewusst keine <Expats>»

**5–9 Hoher Wohnkomfort:  
Blick in eine Wohnung im  
Gewoba-Haus.**

Bilder: Stefan Hartmann



Die Welleternitfassade verleiht den Häusern eine gewisse Leichtigkeit.

die nach einem Jahr weiterziehen», sagt die Gewoba-Geschäftsführerin. Die 5 1/2-Zimmer-Wohnung im Parterre etwa wurde speziell für eine kinderreiche Familie freigehalten. Hier lebt nun eine irakische Familie mit drei schulpflichtigen Kindern. Die gleiche Philosophie eines guten Mietermixes gilt auch bei der AWZ.

Beide Genossenschaften kämpften anfänglich gegen Vorurteile aus der Nachbarschaft, es kämen Sozialhilfeempfänger ins Quartier. «Diese Angst konnten wir den Anwohnern aber inzwischen nehmen», sagt Esther Keiser. «Wer im Roost wohnt, lebt schliesslich nicht ganz billig.» In der Tat: Ohne Mietzinsverbilligung kostet eine Viereinhalbzimmerwohnung einschliesslich Nebenkosten mindestens 2500 Franken. Dabei sind die Unterschiede beträchtlich. Insbesondere im Siedlungsteil der Stadt finden sich auch Wohnungen für ein begütertes Publikum – etwa die Attikas –, die den übrigen Bestand subventionieren. Deren Vermietung ist schwieriger: Ende Oktober waren bei der Stadt noch acht Wohnungen im dritten Stock (3490 CHF plus 280 CHF NK) und eine Attikawohnung (5540 CHF plus 380 CHF NK) frei.

### Grossteil verbilligt

Zu betonen ist allerdings, dass immerhin 40 der insgesamt 56 städtischen Wohnungen an Mieter vergeben wurden, die die Bedingungen des Wohnraumförderungsgesetzes erfüllen – maximales Steuereinkommen von 60 000 Franken – und somit in den Genuss einer Mietzinsverbilligung kommen. Bei den beiden Genossenschaften kommen 21 weitere subventionierte Wohnungen hinzu. Die Ermässigung beträgt

## BAUDATEN

### Bauträger:

Stadt Zug (Häuser A + C)  
Gewoba (Haus B)  
Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) (Haus D)

### Architektur:

Gmür & Geschwentner Architekten AG, Zürich

### Innenausbau Haus B (Gewoba):

HWP Architekten, Hünenberg

### Baurealisation:

GMS Partner AG, Kloten (Häuser A, C, D)  
HWP Architekten, Hünenberg (Haus B)

### Unternehmen (Auswahl):

Baumgartner AG, Keiser Fensterbau (Fenster)  
Elibag, Waser Küchen AG (Küchen)  
Schindler AG (Aufzüge)

### Baukosten:

36,4 Mio. CHF (Stadt)  
15,9 Mio. CHF (Gewoba)  
18,3 Mio. CHF (AWZ)

### Umfang/Mietzinsbeispiele:

#### Stadt Zug (56 Wohnungen, davon 40 WFG-ermässigt):

4 1/2-Zimmer-Wohnung WFG-ermässigt:  
2060–2370 CHF plus 280 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung freitragend,  
3. OG: 3390 CHF plus 300 CHF NK

#### Gewoba (28 Wohnungen, davon 9 WFG-ermässigt):

4 1/2-Zimmer-Wohnung WFG-ermässigt:  
1623–1923 CHF plus 300 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung freitragend:  
2250–3100 CHF plus 300 CHF NK

#### AWZ (27 Wohnungen, davon 12 WFG-ermässigt):

4 1/2-Zimmer-Wohnung WFG-ermässigt:  
Ab 1900 CHF plus 280 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung freitragend:  
Ab 2325 CHF plus 280 CHF NK

bei der 4 1/2-Zimmer-Wohnung rund 430 Franken. Familienwohnungen waren dadurch einschliesslich Nebenkosten ab 1930 Franken verfügbar. Ein deutliches Indiz dafür, dass die öffentliche Hand aktiv werden muss, wenn an teuren Standorten auch Neubauwohnungen für Normalverdienende entstehen sollen. ■

## PILOTPROJEKT «SMART METERING»



Messstation im Haus C.

Im Haus C der Siedlung Roost ist ein Pilotprojekt mit «Smart Metering» zwischen der Stadt Zug und den Wasserwerken Zug geplant. Messgeräte zeigen dem Mieter, wo er wieviel Strom braucht. Über das «Smart Grid» (intelligentes Stromnetz) kann der Elektrizitätskonsum gezielt gesteuert werden – stromfressende Geräte werden dann eingeschaltet, wenn viel Strom vorhanden ist, zum Beispiel über Mittag oder

wenn die Solaranlage am meisten Strom produziert. «Die Mieter sollen ihren Energieverbrauch bewusster erleben», sagt Paul Knüsel, Projektleiter Hochbau im Baudepartement der Stadt Zug. Davon profitieren sie auch finanziell: «Wenn viele Geräte in der Wohnung im Standby-Betrieb laufen, summiert sich das am Ende des Monats zu einem ansehnlichen Betrag.»

Auf dem neusten Stand ist die Siedlung auch in energetisch-ökologischer Hinsicht: Die vier Häuser werden mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen beheizt, die auch die Warmwasseraufbereitung besorgen. Dafür waren insgesamt 36 Bohrungen in Tiefen bis zu 215 Meter notwendig. Auf dem Dach von Haus A ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die installierte Leistung der rund 150 m<sup>2</sup> Solarzellen bringt 30 kWp.