

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



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

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 Kostenmieten.

## 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-



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



Für den Aufbau wurden die einzelnen Elemente vorgefertigt angeliefert.

Bild: zvg.



**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 Jugendwohnetz 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 im 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

## Neuerwerb Friesstrasse in Zürich-Oerlikon

Am 10. April 2006 hat die Stiftung für Jugendwohnhilfe das im Jahre 1977 erbaute Mehrfamilienhaus an der Friesstrasse 35 in 8050 Zürich erworben. Das «Baby» der Stiftungshäuser mit insgesamt 19 1,5 Zimmerwohnungen befindet sich zwischen Messe Zürich, Bahnhof Oerlikon, Neu-Oerlikon und Zürich-Seebach. Die nächste Tramstation erreicht man innert 3 Minuten zu Fuss, während der Bahnhof Oerlikon knapp 7 Minuten entfernt liegt. Die Wohnräume sind mit Küche und Bad/WC ausgestattet und verfügen alle über einen grosszügigen Sitzplatz oder Balkon. Die Mietzinse liegen für diese Wohnungen zwischen 640 und 740 Franken (inkl. Nebenkosten).



1 Fassadenansicht vom Garten aus

2-9 Das Panorama rund um die neuerworbene Liegenschaft Friesstrasse