



Haus Eber

Zürich Aussersihl

Die Gründung des **Jugendwohnnetzes (JUWO)** – ehemals Verein für Jugendwohnhilfe JWH beziehungsweise Verein Zürcher Jugendwohnungen geht in das Jahr 1983 zurück. Durch den massiven Ausbau der höheren Berufsbildung kamen zu dieser Zeit viele junge Menschen nach Zürich, für die bezahlbarer Wohnraum fehlte. Unter Führung von Dr. Sigi Feigel entstand eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe aus Mitgliedern von Jungparteien und Landeskirchen sowie Delegierten der WOKO und Pro Juventute. Der neu gegründete Verein verpflichtete sich zur Schaffung von günstigem Wohnraum für junge Erwachsene (16–28 Jahre) in Ausbildung und mit bescheidenen Mitteln (Einkommen bis 30'000 CHF).

Zunächst wurden dem JUWO Wohnungen vor allem in städtischen Liegenschaften zur Verfügung gestellt und mit zinslosen Darlehen (Jugendwohnfonds) verbilligt. Erst später erwarb die Stiftung auch eigene Liegenschaften. Heute werden 115 Wohnungen in 13 eigenen Liegenschaften in der Stadt Zürich, teilweise auf Baurechtsland, vom JUWO verwaltet. Oftmals werden auch befristete Wohnungen zur Zwischennutzung, z. B. von Genossenschaften angemietet.

Organisiert ist das JUWO mittlerweile als Stiftung und als Verein: Die Stiftung ist Eigentümerin bzw. Baurechtsnehmerin der Liegenschaften. Der gleichnamige Verein bewirtschaftet 1500 Wohnungen mit rund 3500 Wohnplätzen.

Das Haus Zum Eber (Baujahr 1904) an der Ecke Herdern-/Bullingerstrasse, östlich des Stadions Letzigrund gelegen, ist die jüngste und bisher grösste Liegenschaft im Portfolio des JUWO. Auch dieses Grundstück wurde von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben. Nördlich befindet sich die im Jahr 2021 fertiggestellte städtische Wohnsiedlung Herdern, südlich ist der moderne Neubau für die Erweiterung der VBZ-Busgarage Hardau und den ERZ-Werkhof vorhanden.

Baubeginn für das Haus Eber war im September 2021, die fertiggestellte Siedlung (Alt- und Neubau) wurde im Juni 2024 bezogen.

Konzept und Zielsetzung

Aus dem im Jahr 2018 durchgeführten Projektwettbewerb im offenen Verfahren ging die Wild Architekten GmbH aus Zürich mit dem Projekt «LENA» als Sieger aus 117, vor allem jungen Architekturschaffenden hervor. Neben der Umnutzung des bisher als Solitär stehenden Eckhauses Eber entwarfen sie beidseitig Erweiterungsbauten. Damit sich die Neubauten an die Quartierstrukturen anpassen, wurde die vorhandene Gebäude- und Dachvolumetrie des Haus Ebers aufgegriffen und fortgeführt. Um die Eingriffstiefe zu minimieren, wurde die Grundrissstruktur im Altbau beibehalten – die ehemaligen Büros wurden zu Zimmern. Im bestehenden Restaurant im Erdgeschoss wurde ein Gemeinschaftsraum mit -küche für die ganze Wohnsiedlung eingerichtet und an der hofseitigen Haupterschliessung angeschlossen. Im Erdgeschoss sind auch fünf Atelierwohnungen mit eigenen Zugängen von der Strasse her vorhanden.

Die 15 Wohnungen in den zwei Flügeln der Anbauten sind mehrheitlich als Maisonetten organisiert. Überhohe Wohn-/Essbereiche begünstigen die Trennung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche von den Individualzimmern durch Split-Level.

Jedes zweite Geschoss wird über einen hofseitigen Laubengang erschlossen, der Alt- und Neubauten miteinander verbindet. Daran angegliedert sind jeweils Aussenplattformen und begrünte Balkone, die den Bewohnenden gemeinschaftliche Begegnungsräume bieten.

Die Blockrandtypologie spielt den Innenhof frei, für dessen Gestaltung das MØFA urban landscape studio GmbH, Zürich verantwortlich zeichnet. Hier wird ein geschützter Bereich mit verschiedenen Zonen für Erholung, Aktivität, Studium und Begegnung geschaffen.

Das JUWO bietet jungen Erwachsenen in Ausbildung eine Chance für städtisches Wohnen trotz angespanntem Wohnungsmarkt.

Im neuen Haus Eber sind 3- bis 6-Zimmer-Wohnungen sowie eine Clusterwohnung mit 9 Zimmern vorhanden, jeweils mit einer Küche und mindestens einem Badezimmer. Es werden Wohnungsmietverträge abgeschlossen, die Zimmerpreise vereinbaren die jeweiligen Wohngemeinschaften untereinander (Ø 750 CHF pro Zimmer inkl. Nebenkosten und Privatstrom). Eine Wohnung wird vergünstigt an wirtschaftlich benachteiligte abgegeben. Die JUWO-Sozialberatung steht bei Bedarf zur Verfügung.

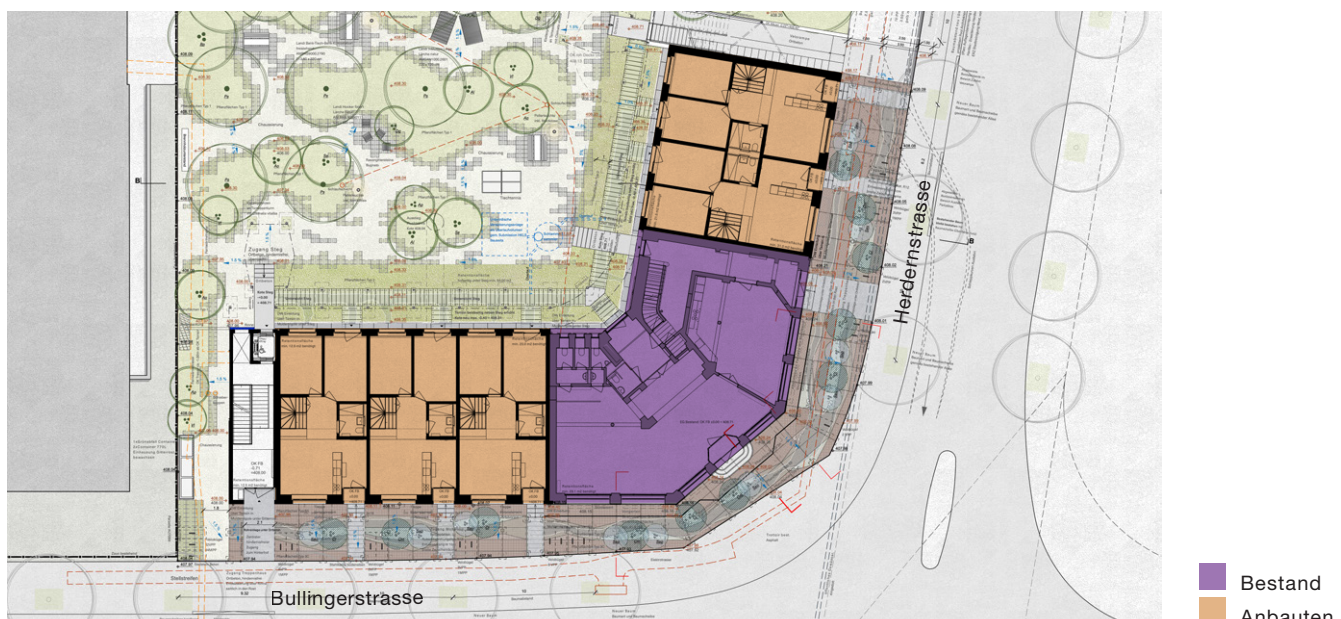
Insgesamt bietet das Haus Eber 95 Wohnplätze. Der Wohnflächenverbrauch liegt bei geringen 24m² pro Person. Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch den grossen Gemeinschaftsraum mit -küche.

Im Rahmen des Partizipationsprojekts «The gift exercise/Invitation 10: Haus Eber» sind die Gewinnerinnen des Kunst und Bau Wettbewerbs Willmann/Arai als selbstbestimmte Concierges integrierter Bestandteil des Haus Eber.

Das Haus Eber ist autofrei, es werden keine PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Zur Erfüllung der behördlichen Minimalanforderungen wurden im nahegelegenen Parkhaus Hardau drei Parkplätze angemietet. Insgesamt sind 88 Veloabstellplätze in der Velogarage und 50 für Velo/Mofa im Aussenbereich vorhanden.

Die Neubauten wurden nach den Vorgaben des Minergie-P-Eco-Standards erstellt. Das Projekt setzt auf einen Low-Tec-Ansatz ohne Komfortlüftung. Für die gesamte Überbauung gibt es nur einen Lift.

Die Gebäude werden durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der ERZ Zürich mit Wärme versorgt. Einen Teil des Stroms für die Mietenden und den Allgemiestrom liefern Photovoltaikanlagen, die sich auf den Dächern befinden.



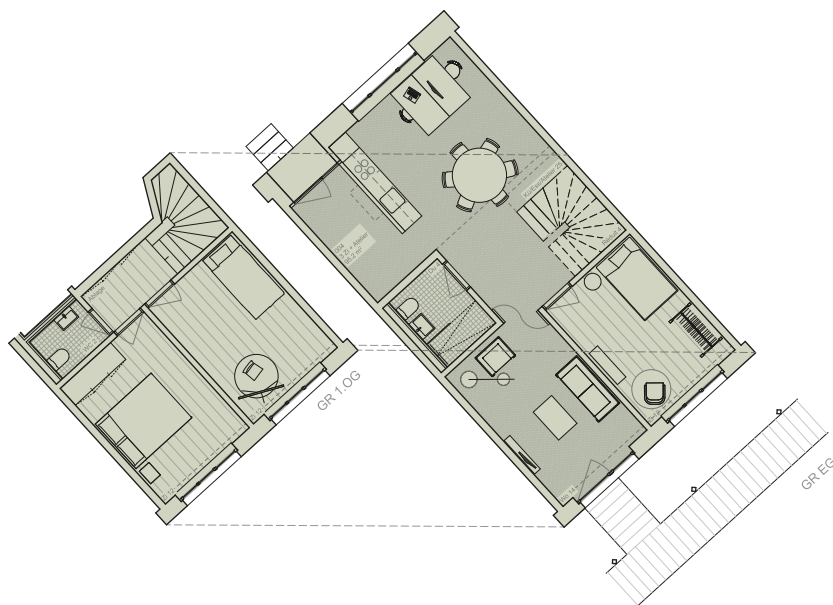
© Wild Architekten GmbH/MØFA urban landscape studio GmbH

Wohnungsgrundrisse



© Stefano Vignuti

Atelierwohnung für 3-Zimmer-Wohngemeinschaft
mit 95 m², CHF 2'800.- inkl. NK



0 1 2 5m

Wohnung für 6-Zimmer-Wohngemeinschaft
mit 140 m², CHF 3'700.- inkl. NK





© Stefano Vegnuti



© Wild Architekten GmbH

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten inkl. NK in CHF

23 Wohnungen angeordnet in 3er- bis 9er-Wohngemeinschaften, Miete* je nach Grösse, Komfort und Standard

10 3er-Wohngemeinschaft	ca. 90 m ²	2'650.–
8 4er-Wohngemeinschaft	ca. 98 m ²	2'950.–
4 6er-Wohngemeinschaft	ca. 140 m ²	3'700.–
1 9er-Wohngemeinschaft	ca. 206 m ²	4'700.–

*Provisorische Mietzinsen aufgrund fehlender Gebäudeversicherungs-schätzung und pender Zusage Jugendwohnkredit-Darlehen

Gemeinschaftsräume mit Küche	161 m ²
4 Gemeinschaftsbalkone	52 m ²

89 VeloPP in Velogarage	0.–
50 Velo-/Mofaparkplätze aussen	

Anteilscheinkapital / Mietzinsdepot

Das JUWO verlangt kein Mietzinsdepot. Die Garantie läuft über eine Mitfinanzierungsbestätigung (eine Bürgschaft bis zu einem Maximalbetrag von 3 Monatsmieten)

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	14'110 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	4'585 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	3'910 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	2'616 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	2'455 m ²
Fläche Gemeinschaft (HNF)	161 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	16.5 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen, ohne Land- und Rückbaukosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (mit Parkierung)	m ² HNF 6'307.–
Benchmark HNF/GF gesamt	57 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	67 %

Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	319.–
Grundstück im Baurecht von der Stadt Zürich	2'066 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Stiftung Jugendwohnnetz JUWO, Zürich

Architektur / GP

Wild Architekten GmbH, Zürich

Landschaftsarchitektur

MØFA urban landscape studio GmbH, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucie Köppli (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Patrik Suter (JUWO Zürich)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. Wohnbaugenossenschaften Zürich hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.