Baugenossenschaft Schönau : Renovation Schönauring

Autor(en): **Spuler, Jürg**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **58 (1983)**

Heft 10

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-105257

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

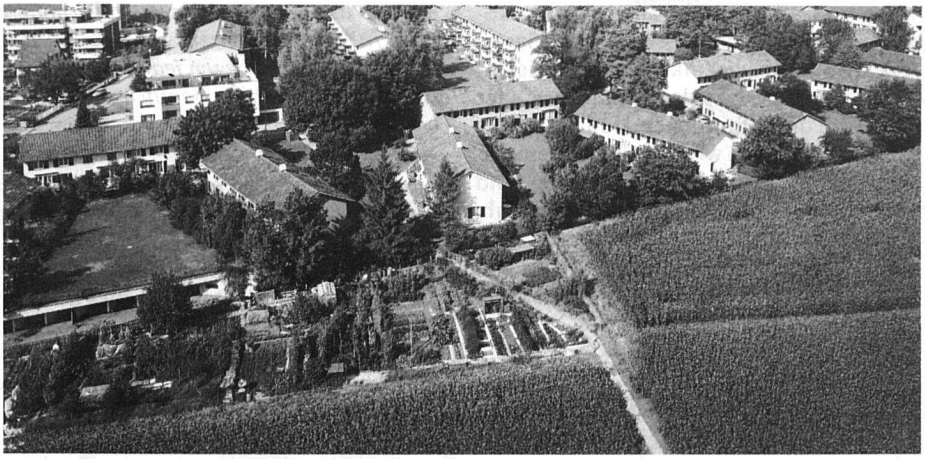
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Jürg Spuler

Baugenossenschaft Schönau: Renovation Schönauring



Der Schönauring: 190 Einfamilienhäuser und Wohnungen an guter Wohnlage am Stadtrand – beinahe ein eigenständiges kleines Dorf.

Die Baugenossenschaft Schönau wurde in der Nachkriegszeit gegründet. Sie baute in drei Etappen insgesamt 283 Wohnungen.

Vielleicht der markanteste Teil dieser Genossenschaftsbauten ist der sogenannte Schönauring mit 190 Wohnungen verschiedener Grösse und Einfamilienhäusern. An der Peripherie von Seebach gelegen, erschlossen durch ein Quartiersträsschen, ausgerüstet mit einem eigenen Kindergarten, versorgt mit einem fahrenden Lebensmittelgeschäft, angrenzend an eine Primarschulanlage, in unmittelbarer Nähe der Erholungsgebiete, kann man dieses beinahe «eigenständige Dörfchen» als eine Art Idylle bezeichnen. Auch vom Genossenschaftsgedanken her gesehen macht die Überbauung einen guten und geschlossenen Eindruck.

Aber auch am Schönauring nagte der Zahn der Zeit. Installationsschäden traten auf. Die wichtigen Ausbauelemente wie Küche und Bad entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Und nicht zuletzt bekam der Schönauring auch Konkurrenz von den in der Nähe entstandenen und entstehenden Neubauwohnungen, welche selbstverständlich nicht mehr gefangene Zimmer aufweisen, dafür grössere Wohnzimmer, komfortable Küchen und Bäder, und die praktisch alle über Balkone verfügen.

Die Genossenschaftsverantwortlichen registrierten dies ebenso wie die daraus resultierende schwieriger werdende Vermietung bei Wohnungswechsel, und man erkannte in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre, dass eine umfassende Renovation unabwendbar würde. In einer ersten Phase wurden vor nunmehr sechs Jahren alle Küchen ersetzt, ohne jedoch an den Installationen Eingriffe vorzunehmen.

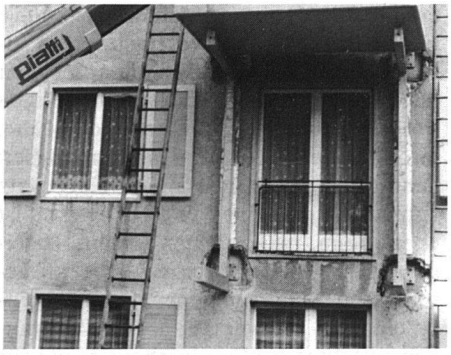
Teil der totalen Gebäudeisolierung: Fassadenisolation.

1980 wurde dann die Planung der eigentlichen grossen Sanierung eingeleitet. Das Sanierungsprogramm kann in einen für Genossenschaftsrenovationen «üblichen» und in einen «weniger üblichen» Bereich unterteilt werden. Zum üblichen Bereich lassen sich zuordnen:

- Erstellen der zentralen Warmwasseraufbereitung pro Block beziehungsweise Häuserreihe,
- Erneuerung der gesamten elektrischen und sanitären Installationen,
- Renovieren der Badezimmer,
- Einbau von modernen Kücheneinrichtungen auch in den Kleinwohnungen,
- Totalrenovation der Treppenhäuser und Briefkastenanlagen.

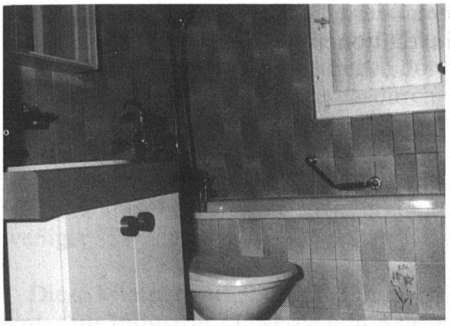
Zum weniger üblichen Bereich lassen sich zuordnen:

- totale Gebäudeisolierung, umfassend Kellerdeckenisolation, Estrichbodenisolation, totale Fassadenisolation, als starre Aussenisolation ausgebildet,
- Anbau von Balkonen,
- Erstellung von Gartensitzplätzen.



Links und oben:
Die bisher eher kahlen Fassaden der Mehrfamilienhäuser erhalten Balkone.

Die alten Badezimmer...



.... werden neu gestaltet.

Innenrenovation

Zur Innenrenovation sind folgende Punkte erwähnenswert:

Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über pro Block beziehungsweise Häuserreihe erstellte zentrale Warmwasserbereiter, denen ein Mischventil vorgeschaltet ist. Das Mischventil mischt dem etwa 70 Grad heissen Wasser Kaltwasser bei. Die nach dem Mischventil vorhandene Temperatur von rund 55 Grad ermöglicht auch der entferntesten Wohnung eine Wasserentnahme von 50 Grad, was für sämtliche Haushaltbereiche vollständig genügend ist. Der Vorteil liegt im geringen Verbrauch von Heisswasser, da dieses nicht erst in der Wohnung auf die Brauchtemperatur hinuntergemischt wird. Den Warmwasserbereiter verlässt also eine bereits stark reduzierte Heisswassermenge.

Bei den sanitären Installationen und Badezimmereinrichtungen entschloss man sich zur Wahl des Möblierungsprogrammes Variella Compact, das ja bekanntlich eine immerwährende gute Zugänglichkeit der Leitungsinstallationen erlaubt.

Einer der Hauptpunkte beim Entscheid zugunsten eines möblierten Badezimmers war jedoch, neben der hochwertigen Küche auch ein Badezimmer anbieten zu können, das auch in Zukunft kein Vermietungshandicap mehr bedeutet und allen Ansprüchen gerecht wird.

Aussenrenovationen

Aufgrund einlässlicher Abklärungen, Grundlagenstudien und Berechnungen entschloss man sich, sämtliche Häuser aussen komplett zu isolieren. Aus Gründen der Gestaltung gab man einer starren Isolation gegenüber der vorgehängten Fassade den Vorzug. Obwohl, wie eingehend diskutiert, die vorgehängte hinterlüftete Fassade unbestreitbare Vorteile aufweist, lässt sie sich bei Häusern dieser architektonischen Gestaltungsart nur schwer applizieren. Zudem ist die Kostendifferenz zwischen den beiden Systemen erheblich.

Für die Aussenisolation wurde das System Greotherm gewählt. Es hat grundsätzlich den gleichen Aufbau wie andere starre Isolationen mit Kunststoffdeckputz, es unterscheidet sich jedoch darin, dass es keine Kittfugen kennt, sondern die Anschlüsse an andere Bauteile mit dem sogenannten Dichtputz sicherstellt, der unter dem Deckputz liegt, und somit von direkten Witterungseinflüssen geschützt bleibt.

Auf die Erneuerung der Fenster wurde aus Kostenerwägungen verzichtet.

Das Resultat der Gebäudeisolierung, die wie erwähnt die Kellerdecken- und Estrichbodenisolation beinhaltet, ist bemerkenswert:

Gemäss Heizkostenabrechnung wurden im Winter 1981/1982 knapp über 30 Prozent Energie eingespart, im Winter 1982/1983 stieg die Einsparung auf 36 Prozent. Zweifellos kann dieser Wert als sehr gut bezeichnet werden, erreicht er doch beinahe den theoretisch errechneten Wert (worauf zum Beispiel die Lüftungsgewohnheiten einen erheblichen Einfluss nehmen können). Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich diese Massnahme gelohnt hat.

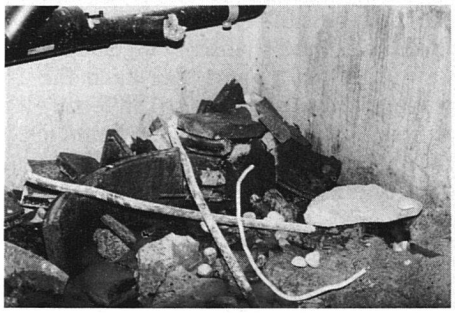
Zum Anbau von Balkonen neigte man, um die Vermietungsattraktivität der Wohnungen für die Zukunft sichern zu können.

Die mit der Gesamtsanierung beauftragte **Primobau AG,** Generalunternehmung, erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem Bauingenieur H.R. Wiesendanger, Zürich, ein Konzept, mit dem die Balkone mittels vertikaler Stahlkonsolen in die vorhandenen Decken eingespannt werden. Die Vertikalkonsolen führen isoliert den Fassaden entlang hoch und beginnen ab Decke über Erdgeschoss. Somit wird keine Fundation notwendig. Auf angeschweisste Horizontalkonsolen werden die vorfabrizierten Betonplatten aufgelegt, Brüstungen montiert und die Balkone abschliessend mit Sonnenstoren aufgerüstet.

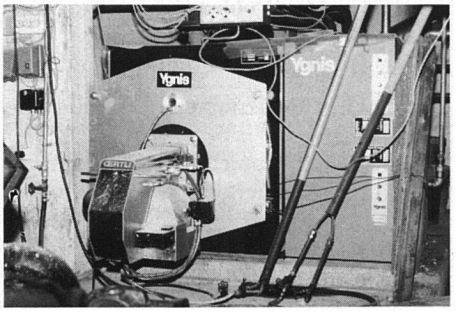
Vor den Erdgeschosswohnungen wurden das Terrain aufgeschüttet, die französischen Balkone entfernt und grosszügige Gartensitzplätze gebaut. Mit Sonnenstoren und wohlgestalteten Palisadenwänden wurde diesen Sitzplätzen die notwendigen Intimspäre gesichert.

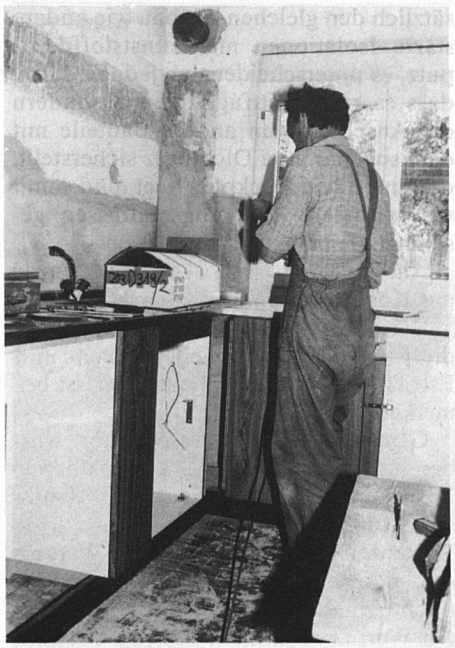
Die Umgebung wurde grosszügig mit neuen Verbundsteinwegen durchzogen, und die bisher unbefriedigenden Briefkastenanlagen und Containerplätze wurden auf ansprechende Art neu gestaltet. Dem Farbkonzept wurde besonderes Gewicht beigemessen. Über Studien, die bis zur Anwendung des gesamten Farbkreises gingen, einigte man sich letztlich auf ein Konzept aus drei ansprechenden, sehr harmonischen Brauntönen. Dem Kindergartengelände und dem kleinen Gewerbegebäude im Zentrum des Schönauringes wurde mit leichten Rottönen ein besonderer Akzent verliehen. Am Hause Nr. 63 schuf der Kunstmaler Jules

An die Stelle der alten gefrässigen Heizungen...



.... treten neue energiesparende Heiz- und Warmwasseranlagen.





Auch die Kleinwohnungen erhalten moderne Küchen.

Angst, Zürich, ein wunderschönes symbolstarkes Genossenschaftswandbild.

Abwicklung der Renovation

Aufgrund der gesamten Überlegungen und Voraussetzungen entschloss man sich, die ganze Sanierung ohne Unterbruch durchzuführen. Mit Rücksichtnahme auf die Heizperiode ergab sich folgendes Programm:

Die Innenrenovation wurde in vier Lose und die Aussenrenovation in drei Lose aufgeteilt. Im Inneren waren pro Los und Etappe vier Wohnungen in Arbeit. Bei einer Bearbeitungszeit von zwei Wochen pro Etappe wurde somit immer in 16 Wohnungen zeitgleich gearbeitet. Dies war die Voraussetzung, um die gesamten 48 Einfamilienhäuser, 142 Wohnungen, den Kindergarten, das Gewerbegebäude und das Kolonielokal in total rund acht Monaten zu renovieren. Dass dies nur aufgrund einer minutiösen Vorbereitung der Renovation und einer genauesten Überwachung der Arbeiten durch die örtliche Bauleitung möglich war, braucht kaum speziell erwähnt zu werden.

Zur wirtschaftlichen Seite des Projektes ist zu sagen, dass aufgrund der guten Vergebungssituation 1980/81, der mehrheitlich sehr guten Unternehmer und der detaillierten Projektvorbereitung Mehrinvestitionen von rund 500000 Franken getätigt werden konnten, ohne die veranschlagte Bausumme von knapp 6,9 Millionen Franken zu überschreiten.

Nach den Beobachtungen während der ersten zwei Jahre nach Vollendung der Renovation kann gesagt werden, dass sich der gesamte Aufwand gelohnt hat. Die mehrheitlich zufriedenen Genossenschafter und der vom Resultat überzeugte Genossenschaftsvorstand bezeugen dies.

Das Zentrum der Überbauung mit dem Kindergarten präsentiert sich – wie auch die Erschliessungswege und Gartensitzplätze – ebenfalls neu.

Arbeitstagungen 1983 der Sektion Zürich SVW

1. Abend: Dienstag, 8. November 1983, 20 Uhr
Thema: Änderung der Gesellschaft, Menschliches Zusammenleben

20.00 h: Begrüssung durch den Kursleiter Paul Reinhard, Arch.

20.05 h: **Die Auswirkungen auf das genossenschaftliche Leben**
Nationalrat Otto Nauer, Zentralpräsident SVW.

20.25 h: **Probleme der Betagten**
Susi Käser, Mitarbeiterin Pro Senectute.

20.40 h: **Probleme der Jungen**
Joh. Ludin, Regionalsekretär Pro Juventute.

20.55 h: **Ausländer, Flüchtlinge**
Andreas Rando, Ausländerbetreuer GBH.

21.05 h: **Verein Zürcher Jugendwohnungen**
Marianne Böckli, Sozialpädagogin.

21.15 h: **Die Probleme aus christlicher Sicht**
Pfr. Dr. h.c. Paul Frehner (Boldern).

21.40 h: **Diskussion und Fragenbeantwortung**
unter Mitwirkung aller Referenten. Leitung: Kursleiter.

Schluss spätestens 22.30 h.

2. Abend, Dienstag, 15. November 1983, 20 Uhr
Thema: Versicherungen

20.00 h: Begrüssung durch den Kursleiter Paul Reinhard, Arch.

20.05 h: **Die Gebäudeversicherungen im Kanton Zürich**
Heinr. Schönenberger, Vizedirektor Gebäudeversicherung des Kantons Zürich.

20.20 h: **1. Haftpflicht-, 2. Mobiliar-, 3. Gebäudewasserschaden-, 4. Glas-, 5. Bauwesen-, 6. Bauherrenhaftpflicht-Versicherungen.**
Team der «Winterthur», Generalagentur Oerlikon, Walter Grond, Jack Wolf.

21.00 h: **Neuerungen im Unfallversicherungswesen** (ab 1.1.1984)
Urs Krummenacher, Kreisdirektor Suva Zürich.

21.15 h: **Betriebliche Altersvorsorge** (2. Säule, ab 1.1.1985)
Dr. A. Simon, Coop-Versicherungen, 4002 Basel.

21.30 h: **Diskussion, Fragenbeantwortung** durch alle Referenten, Leitung P. Reinhard.
Schluss spätestens 22.30 h.

Zu den Arbeitstagungen wurden auch die Sektionsmitglieder von Winterthur und Schaffhausen eingeladen. Grundsätzlich besteht aber auch für weitere Kreise die Möglichkeit teilzunehmen. Diese Interessenten können sich mit dem Zentralsekretariat SVW (Tel. 01/3624240) in Verbindung setzen. Unkostenbeitrag: Fr. 10.– pro Teilnehmer und Abend.