

Wohnüberbauung Müllerwis/Seilerwis in Greifensee = Le grand ensemble Müllerwis/Seilerwis, à Greifensee = Residential estate Müllerwis/Seilerwis at Greifensee

Autor(en): **Fritschi, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage**

Band (Jahr): **34 (1995)**

Heft 4: **Erneuerung von Nachkriegssiedlungen = Rénovation des ensembles d'habitation de l'après-guerre = Renovation of post-war housing estates**

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-137620>

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.

Wohnüberbauung Müllerwis/ Seilerwis in Greifensee

Erneuerung mit Beteiligung der Mieter

Peter Fritschi, Landschaftsarchitekt
BSLA, Mönchaltorf

Le grand ensemble Müller- wis/Seilerwis, à Greifensee

Rénovation avec la participation des
locataires

Peter Fritschi, architecte-paysagiste
FSAP, Mönchaltorf

Residential estate Müllerwis/Seilerwis at Greifensee

Renovation with tenant participation

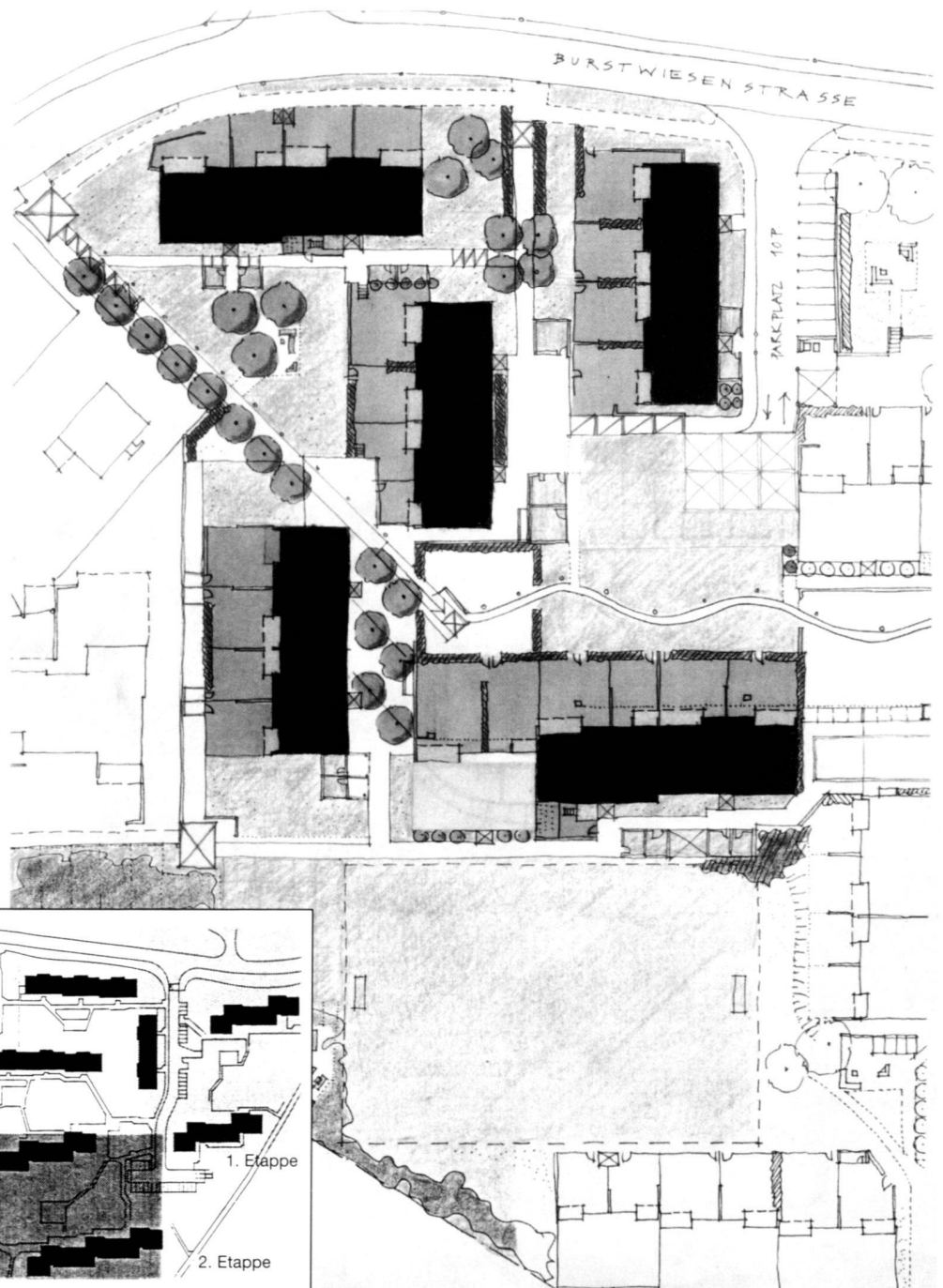
Peter Fritschi, landscape architect BSLA,
Mönchaltorf

Durch die Erneuerung der baulichen Substanz, die teilweise Privatisierung und Aufwertung der Freiräume erhielt die Siedlung eine neue Identität. Die Mieterinnen und Mieter waren am Planungsprozess beteiligt.

La rénovation de la substance architecturale, la privatisation partielle et la revalorisation des espaces libres ont donné une nouvelle identité à l'ensemble. Les locataires ont collaboré à la planification.

Through the renovation of the structural substance, partial privatisation and improvement of the open spaces, the estate gained a new identity. The tenants were involved in the planning process.

Planausschnitt 3. Etappe.
Un secteur du plan de la 3^e étape.
Planning section 3rd stage.



1986 musste die «Winterthur-Versicherungen» feststellen, dass ihre Wohnungen in der «Göhner»-Siedlung Müllerwis/Seilerwis immer weniger begehrt wurden. Ein hoher Mieterwechsel und eine immer grössere Zahl von Sozialfällen nötigten die Vermieterin zum Handeln.

Sie veranlasste als erstes eine schriftliche Bewohnerumfrage durch eine Soziologin zu verschiedenen Themen wie bauliche Erscheinung, öffentliches Raumangebot, zur Wohnung selbst, zum Thema Hausverwaltung, zum Zusammenleben sowie zur Umgebung. Dabei wurde unter anderem heftige Kritik am baulichen Zustand (Verwahrlosung), an den tristen, grauen Fassaden, an der Eintönigkeit, an den schlecht benutzbaren Balkonen usw. geübt. Die Umgebung wurde als eines der positiven Elemente der Siedlung gewertet.

Die wichtigsten von den Befragten vorgebrachten Vorschläge zur Verbesserung gingen in Richtung Individualisierung. Man wollte wegkommen vom Bild des Wohnsilos und der anonymen Grossüber-

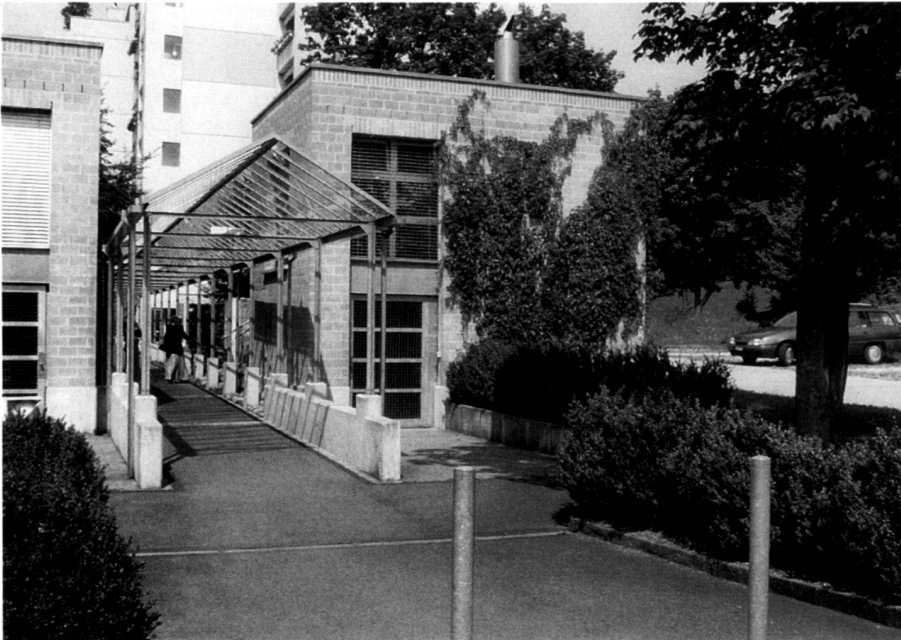
En 1986, la «Winterthour-Assurances» a constaté que les logements de l'ensemble Müllerwis/Seilerwis, construit par la maison Göhner, étaient de moins en moins demandés. Les fréquents changements de locataires et un nombre croissant de problèmes sociaux ont obligé la bailleeresse à agir.

Dans un premier temps, elle a chargé une sociologue de faire une enquête écrite auprès des habitants sur les sujets tels que l'architecture, l'espace public, le logement, la gérance, la cohabitation ainsi que les alentours. Les critiques sévères exprimées à cette occasion concernaient, entre autres, surtout l'état déplorable des immeubles (négligence), le gris triste des façades, la monotonie, les balcons presque inutilisables. Alors que les alentours étaient vus comme l'un des éléments positifs.

Les principales propositions d'amélioration faites par les personnes interrogées allaient dans le sens d'une individualisation. On voulait s'éloigner de l'image de la cage aux lapins et du grand ensemble

In 1986, the Winterthur Insurance Company noticed that its apartments in the «Göhner» estate Müllerwis/Seilerwis were becoming less and less popular. A high turnover of tenants and an ever larger number of hardship cases forced the landlords to take action.

First of all, they arranged for a written survey to be conducted by a sociologist among the residents on various topics, such as structural appearance, public open space facilities, the apartment itself, on the subject of the management of the estate, on life together, as well as on the surroundings. In the course of this, among other things, fierce criticism was made of the structural state (dilapidation), of the dreary, grey façades, of the monotony, of the balconies which could hardly be used, etc. The surroundings were assessed as one of the positive elements in the estate. The most important of the proposals for improvements turned on individualisation. People wanted to get away from the image of anonymous high-rise blocks to a relaxed, individualised estate.



Gedeckter Zugang, beidseitig Pavillon-Bauten mit Verloräumen, im oberen Geschoss mietbare Partyräume.

Accès couvert, pavillons sur les deux côtés et abris pour les vélos, locaux à louer à l'étage supérieur.

Covered entrance, on both sides pavilion structures with cycle accommodation, on the upper floor party rooms for renting out.



«Privatisierte» Gärten mit Lauben und Gartenhäuschen kurz nach ihrer Erstellung 1990.

Jardins «privés» avec tonnelles et cabanes peu après leur réalisation en 1990.

"Privatised" gardens with pergolas and garden sheds shortly after their completion in 1990.

bauung, hin zu einer lockeren, individualisierten Siedlung.

Bei der Erneuerung der Gebäude und der Umgebung hatten die Mieter ein Mitspracherecht über eine von ihnen gewählte Mieterorganisation.

Die wichtigsten von aussen sichtbaren Veränderungen sind:

- die farblich gut abgestimmten Fassaden
- die vergrösserten und teilweise verglasten Balkone
- die auf persönlichen Wunsch erstellten Wintergärten bei den Erdgeschosswohnungen
- die überdachten Zugänge zu den Hochhäusern
- die Fassadenbegrünungen.

Bei der Erneuerung der Aussenanlagen konnte auf der guten, aus den 60er Jahren stammenden Gestaltung aufgebaut werden. Einige Verbindungswege, die Hauptzugänge, gemeinsame Aufenthaltsräume, Parkplätze, Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Sitzplätze sowie teilweise die Bepflanzungen wurden neu erstellt. Die Spielplätze waren zum Teil bereits vor dem Beizug des Landschaftsarchitekten erneuert worden.

Jeder Mieter im Erdgeschoss konnte seinen Sitzplatz in einen Wintergarten umwandeln und/oder seinen Sitzplatz «privatisieren».

«Privatisierung» bedeutet, gegen einen relativ bescheidenen Mietzinsaufschlag den Sitzplatzbereich nach seinen Wünschen zu gestalten. Je nach Gegebenheit um-

anonyme en faveur d'un quartier d'habitation individualisé.

Pour la rénovation des immeubles et le réaménagement extérieur, les locataires ont joui d'un droit de codécision par le truchement de leur organisation.

Les principaux changements pouvant être constatés à l'extérieur concernent:

- les façades aux couleurs bien assorties
- les balcons agrandis et en partie vitrés
- les jardins d'hiver aménagés à la demande personnelle des locataires au rez-de-chaussée
- les accès couverts des immeubles-tour
- les façades garnies de verdure.

Pour le réaménagement extérieur, on s'est basé sur le bon travail effectué dans les années soixante. On a réaménagé quelques chemins, places de parc, terrasses de séjour et les principales voies d'accès, remplacé une partie des anciennes plantations, installé des salles de réunion et pris des mesures pour réduire la circulation. Certaines places de jeu avaient été restaurées avant l'arrivée de l'architecte-paysagiste.

Tous les locataires du rez-de-chaussée pouvaient transformer leur séjour extérieur en jardin d'hiver et/ou le «privatiser».

C'est-à-dire l'aménager selon leurs désirs moyennant une modeste augmentation du loyer. Suivant la situation, l'aire privée comprend jusqu'à 180 m². Sur les 68 locataires concernés, environ 40% ont saisi cette occasion. Pour chaque jardin privé,

In the course of the renovation of the buildings and their surroundings, the tenants had a right to have a say in decisions through a tenants organisation elected by them.

The most important changes visible from outside are:

- the well-matched colours of the façades
- the enlarged and partially glazed balconies
- the winter gardens erected at personal request for ground-floor apartments
- covered entrances to the high-rise blocks
- the provision of greenery on facades.

During the renovation of the outside grounds, it was possible to build on the good design dating from the sixties. Some connecting paths, the main entrances, common recreation areas, parking spaces, measures for calming traffic, seating areas, as well as, in part, the planting, were rearranged. The playing areas had already been partially renovated before the landscape architect was called in.

Every tenant on the ground floor was able to transform his seating area into a winter garden and/or "privatise" his seating area. "Privatisation" means to be allowed to design one's seating area according to personal wishes for a relatively modest increase in rent. Depending on the conditions, the private area can cover up to 180 m². Of the 68 ground floor tenants, approx. 40% took advantage of this op-



«Privatisierte» Gärten mit Lauben.

Jardins «privés» avec tonnelles.

"Privatised" gardens with pergolas.

fast der Privatanteil bis zu 180 m². Von den 68 Erdgeschossmietern nutzten etwa 40% diese Möglichkeit. Die Vermieterin stellte für jeden Privatgarten einen Budgetbetrag zur Verfügung, der es gestattete, z.B. eine Pergola, individuelle Bepflanzung, eine Hecke zu erstellen. Weitergehende Wünsche wie Teiche, Grill usw. mussten privat finanziert werden. Auch bei der Bepflanzung und Gestaltung der übrigen Sitzplätze wurden die Wünsche der Mieter in Einzelgesprächen soweit wie möglich berücksichtigt. Die Siedlung präsentiert sich heute in einem völlig neuen Erscheinungsbild.

Selbstverständlich konnten nicht alle Ideen verwirklicht werden, teilweise scheiterten sie an den finanziellen Möglichkeiten.

Eine nach Abschluss der 1. und 2. Etappe durchgeführte Mieterbefragung über das heutige Erscheinungsbild ergab durchwegs positive Antworten von «besser» bis zu «sehr schön» und gipfelte in folgender Aussage: «Ich bin stolz, wieder sagen zu dürfen, in der Seilerwis zu wohnen. Besten Dank.»

la baileresse a budgetisé une somme qui permettait, par exemple, d'aménager une pergola, de choisir une plantation individuelle ou de planter une haie. D'autres désirs comme un étang, un grill de plein air etc. devaient être financés individuellement. Pour l'aménagement et les plantations des autres aires, on a, dans la mesure du possible, pris en considération les désirs des locataires exprimés dans des entretiens individuels. Aujourd'hui, le quartier d'habitation présente une toute autre physionomie.

Il va sans dire que toutes les idées n'ont pas pu être réalisées, parfois elles ont avorté par manque de moyens financiers. Dans un sondage effectué auprès des locataires après l'achèvement des travaux de la 1^e et de la 2^e étape, les réponses étaient des plus positives, allant du «mieux» au «très beau» et culminant dans cette déclaration: «Je suis à nouveau fier de pouvoir dire que j'habite Seilerwis. Grand merci.»

portunity. The landlords made available a budget contribution for each private garden making it possible to have e.g. a pergola, individual planting, a hedge, etc. Further wishes, such as ponds, barbecue areas, etc. had to be financed privately. During the planting and design of the other seating areas, tenants' wishes were taken into account as far as possible in the course of individual talks. Nowadays the estate presents itself with a completely new appearance.

Of course, it was not possible to implement all ideas, in part they failed because of the financial possibilities. A survey of tenants conducted after the 1st and 2nd stages about the present appearance gave without exception positive answers from "better" to "very fine" and culminated in the following statement: "I'm proud to be able to say again, and to say it aloud, that I live in Seilerwis. Thank you very much."

Literaturhinweis

Winterthur-Versicherungen (Hrsg.), 1990: Wenn Mieter mitplanen. Winterthur.

Projektdaten

Architekten: 1. und 2. Etappe: Martin Halter, Wädenswil
3. Etappe: Marti Partner AG, Zürich
Landschaftsarchitekt: Peter Fritschi, Mönchaltorf
Bauherrschaft: «Winterthur-Versicherungen», Projektleiter: G. Hayoz
Erstellung: 1967–1971 Umgebungsgestaltung durch Stern und Partner, Zürich

Erneuerung: 1988–1992
Gesamtfläche: zirka 70 000 m²
Umgebungsfläche: zirka 60 000 m²
Wohnungen: Total 478 Wohnungen in 19 Gebäuden mit rund 1000 Bewohnern.

Fotos: P. Fritschi



Auch Teiche waren in den Mietergärten möglich.

Des étangs étaient possibles dans les jardins des locataires.

Ponds were also possible in tenants' gardens.