Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 4

Artikel: Umbau und Renovation Schreinerstrasse 60 in Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105154

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Umbau und Renovation Schreinerstrasse 60 in Zürich

Vorgeschichte

Vor einiger Zeit trafen sich einige «alte 68er», um sich über die akuten Wohnprobleme in Zürich auszusprechen. Dabei reifte die Idee heran, eine eigene Wohngenossenschaft zu gründen. Nach mehr als einem Jahr mit regelmässigen Sitzungen und nach dem Festlegen von Bedingungen und Vorstellungen wurde die Genossenschaft 31. März (am 31. März notabene) von zehn Genossenschaftern gegründet. Die Idee, ein «Kinderhaus» zu bewohnen, stand im Zentrum. Bereits im Zweckartikel haben wir unser grundsätzliches Anliegen formuliert: «Die Genossenschaft bezweckt, der Spekulation entzogenen Wohnraum zu schaffen und eine solidarische Hausgemeinschaft zu gründen, dies in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie sucht ihren Zweck zu erreichen, indem sie geeignete Liegenschaften erwirbt, pachtet oder mietet.»

Nach nahezu einem weiteren Jahr waren wir soweit, dass wir die Wahl der Qual hatten, ein Haus, das uns allen «passte», zu kaufen. Nach über zwanzig Misserfolgen, Enttäuschungen und Situationen, in denen alle viel, sehr viel Lehrgeld bezahlen mussten, ein grosser und schwerer Entscheid. Es handelte sich um ein 1898 erbautes Haus im Kreis 4, dazumal noch als Spekulationsbau erstellt – heute billige, jedoch zum Teil stark verwahrloste, seit langer, langer Zeit nicht mehr unterhaltene Wohnungen.

Finanzierung

In Anlehnung an die genossenschaftlichen Traditionen entschieden wir uns bald einmal für die Genossenschaftliche Zentralbank als Basis für unsere Finanzierung. In einer Zeit, wo wir noch bei jeder Bank Hypothekarzusagen erhalten hätten, wählten wir eine den genossenschaftlichen Ideen verbundene Bank aus.

Nachdem wir bereits von der Existenz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen Kenntnis hatten, wurden wir auch über unsere Kontakte zur Bank erneut auf den SVW aufmerksam.

Da wir nicht eine Wohngenossenschaft im üblichen Sinne darstellten, brauchte es etliche Besprechungen und Modifizierungen an unseren Statuten, bis wir in den Genuss der Umbaufinanzierung des SVW kommen konnten.

Der dann aber gewährte Umbaukredit von nahezu 20% der Umbau- und Renovationskosten zu guten Bedingungen stellte für unsere Genossenschaft einen wichtigen Pfeiler in unserem Finanzierungssystem dar (Hypotheken, Darlehen an die Genossenschaft, Darlehen SVW).

Zustand der Liegenschaft vor dem Umbau

Die Liegenschaft, 1898 mitten in der Spekulationszeit der Jahrhundertwende erbaut, war teilweise in einem schlechten Zustand. Insbesondere Fassade, Dach und Fenster bedurften einer gründlichen Sanierung. Die Treppe wurde von der Feuerpolizei nicht mehr abgenommen. Auch genügten die Wohnungen durchschnittlichen sanitären Ansprüchen nicht mehr (keine Bäder). Die Heizanlage mit Einzeloelöfen wurde von uns ebenfalls als ungenügend und unwirtschaftlich bewertet.

Die alte Grundrisseinteilung, bestehend aus zehn Dreizimmerwohnungen, immer zwei Dreizimmerwohnungen nebeneinanderliegend pro Etage, und 2 Ladenlokalen im Erdgeschoss, musste so geändert werden, dass die neue Grundrisseinteilung den Bedürfnissen der Genossenschafter entsprach. Familien mit Kinder sollten später das Haus bewohnen.

Das Projekt / Konzeption / Realisation

Um möglichst Wohnungen für Familien mit Kindern zu erstellen, mussten die Dreizimmerwohnungen zusammengelegt werden. Der Raum von zwei Dreizimmerwohnungen war jedoch zu gross für nur eine Wohnung. So wurde pro Geschoss immer eine grosse Wohnung sowie ein Anteil einer Maisonnette-Wohnung erstellt. Die feuerpolizeilichen Bedingungen brachten es mit sich, dass

beim Projekt ein neues, rundes und platzsparendes Treppenhaus im Kern des Hauses geplant wurde. Die runde Wand, aussen Kalksandstein, innen isoliert, schafft vor allem im Wohnbereich eine spannungsvolle Wohnatmosphäre. Die runde, kompakte Form des Treppenhauskerns schaffte einen erheblichen Platzgewinn, so dass auf der Hofseite zusätzliche Zimmer oder Wohnessküchen realisiert werden konnten.

Die fehlenden Badezimmer wurden durch die neue Einteilung der Grundrisse innenliegend als Begrenzung des Korridors angeordnet.

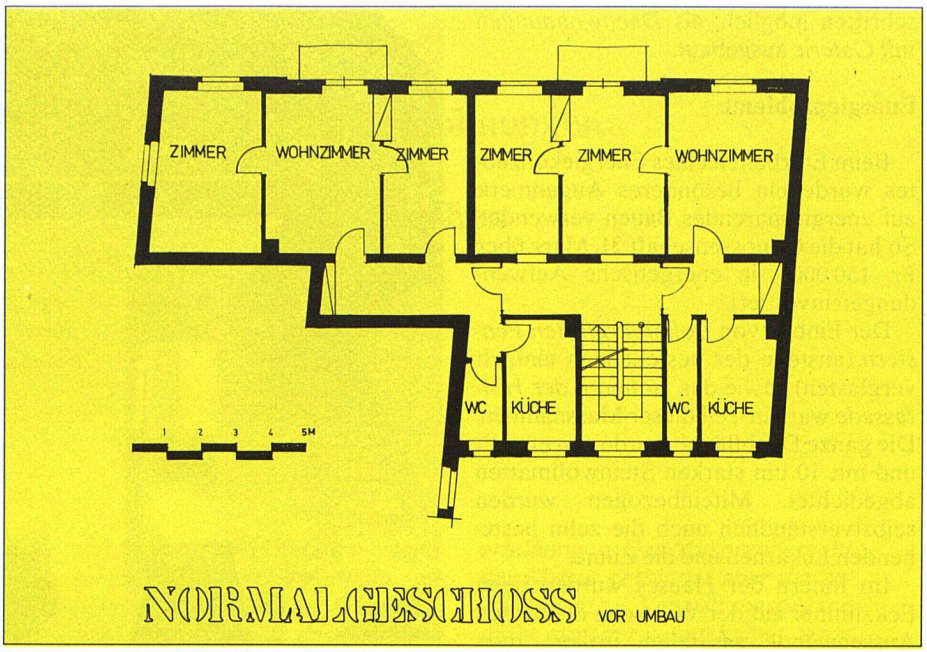
Durch die Zusammenlegung von zwei Zimmern wurden *Wohnessküchen* geschaffen. Die Mitsprache und das Mitplanen der Genossenschafter brachte es mit sich, dass die Küchen in einigen Wohnungen auch hofseitig angeordnet wurden.

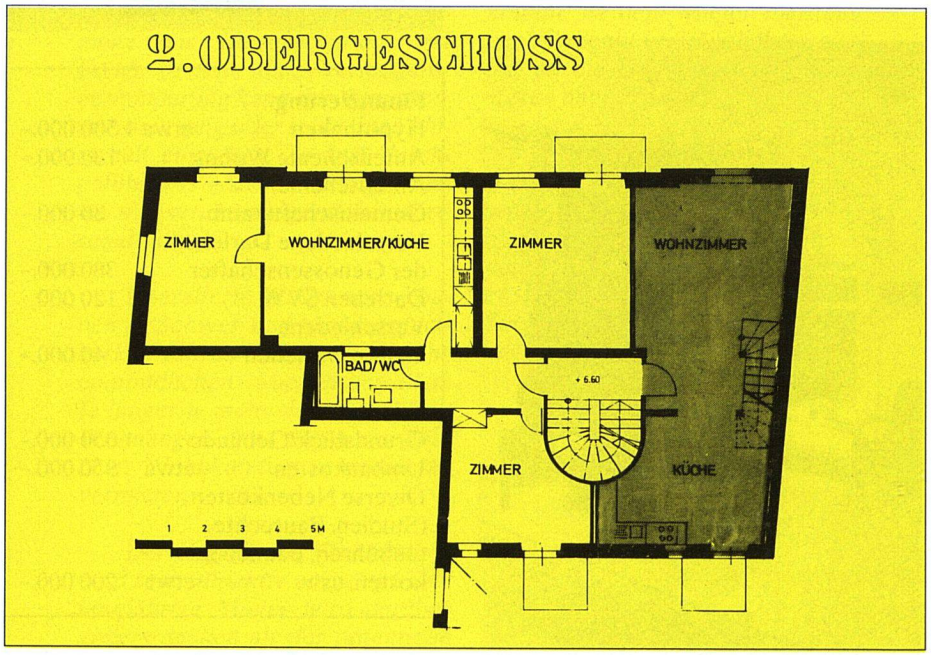
Im Erdgeschoss wurde auf der Fläche einer 3½-Zimmer-Wohnung ein Gemeinschaftsraum (60 m²), eine grosse Essküche, ein Abstellraum sowie ein WC mit Dusche eingerichtet.

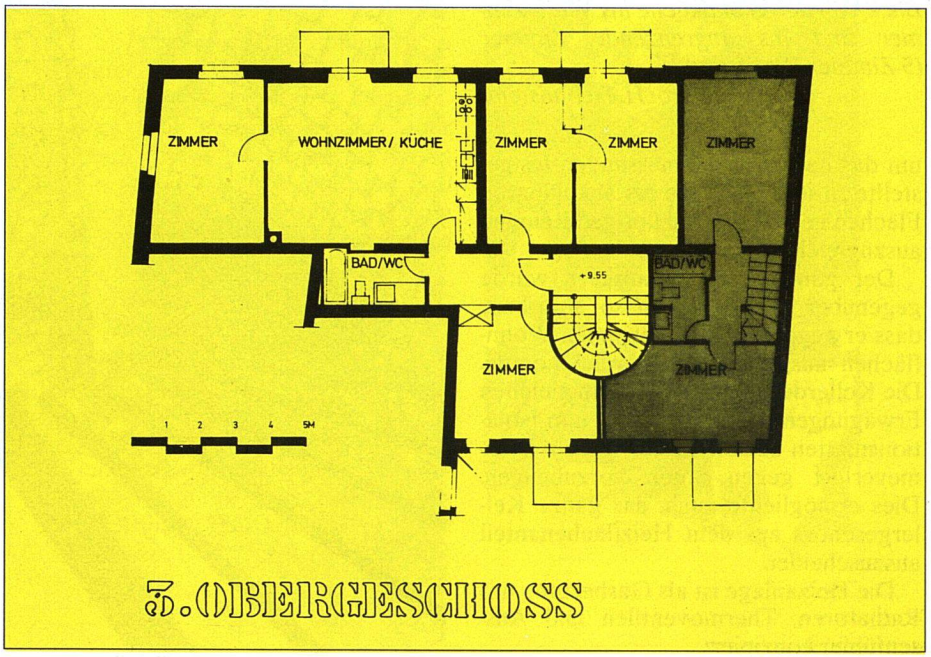
Die Estrichräume wurden aufgehoben und, soweit nach baugesetzlichen Vor-

Von oben: Fassade vor der Renovation.
Photo: M. Rüegg-Reinhardt

Renovierte Fassade, angrenzend an Nachbarhaus, heutiger Zustand.
Photo: H. Helfenstein.







schriften möglich, als *Dachwohnungen mit Galerie* ausgebaut.

Energieprobleme

Beim Erarbeiten eines Energiekonzeptes wurde ein besonderes Augenmerk auf energiesparendes Bauen verwendet. So hat die Genossenschaft 31. März über Fr. 150 000.- in energetische Aufwendungen investiert.

Der Einbau von *isolierverglasten Fenstern* (anstelle der bestehenden einfach verglasten) sowie das *Isolieren der Hoffassade* war ein Teil dieser Massnahmen. Die ganze Dachfläche wurde neu erstellt und mit 10 cm starken Steinwollmatten abgedichtet. Miteinbezogen wurden selbstverständlich auch die zehn bestehenden Lukarnen und die Zinne.

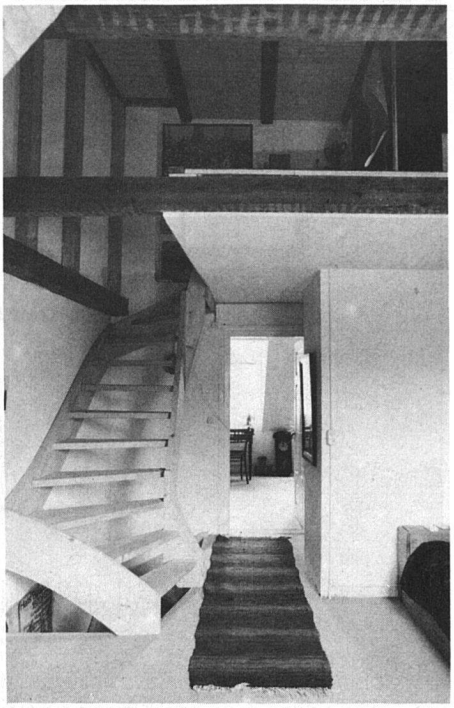
Im Innern der Hauses wurden beim Eckzimmer auf der Westseite die beiden Aussenwände zusätzlich isoliert, dies,

Blick von der Wohnküche ins Wohnzimmer und ins angrenzende Zimmer (5-Zimmer-Wohnung).
(Photo: H. Helfenstein)

um das bei den Nachmessungen festgestellte zu starke Gefälle der abkühlbaren Flächen gegenüber den übrigen Räumen auszugleichen.

Der ganze Treppenhauskern wurde gegenüber den Zimmern so abisoliert, dass er gegenüber den beheizten Wohnflächen ausgeschieden werden konnte. Die Kellerdecke wurde aus den gleichen Erwägungen ebenfalls mit 80 mm Isolationsmatten abisoliert, um so dem Wärmeverlust gegen unten vorzubeugen. Dies ermöglichte auch, das ganze Kellergeschoss aus dem Heizflächenanteil auszuscheiden.

Die Heizanlage ist als Gasheizung mit Radiatoren, Thermoventilen und Aussenfühler konzipiert.



Blick in die 3½-Zimmer-Maisonnette-Wohnung. *(Photo: H. Helfenstein)*

Der Einbau von Rolläden soll nachts den Wärmeverlust möglichst gering halten.

Fassaden

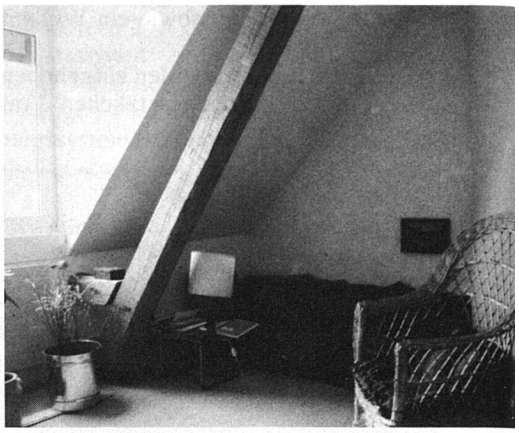
Einzig die starken Stukkaturen und der schutzwürdige Aufbau der Fassaden Schreinerstrasse/Anwandstrasse verunmöglichten ein sinnvolles Aufziehen (Kosten-Nutzen) einer isolierenden Aussenhaut. So wurde bei jener Fassade der Verputz erneuert, die stark zeichnenden Fugen im Verputz wieder nachgezogen und die Natursteinarbeiten durch einen Fachmann geflickt und anschliessend neu behandelt.

Finanzierung

Hypotheken	etwa 1 500 000.-
Anteilscheine Wohng.	130 000.-
Anteilscheine Gemeinschaftsraum	30 000.-
Verschiedene Darlehen der Genossenschafter	380 000.-
Darlehen SVW	120 000.-
Verschiedene andere Darlehen	40 000.-

Kosten

Grundstück/Gebäude	1 050 000.-
Umbaukosten	etwa 950 000.-
Diverse Nebenkosten (Studien, Baurechte, Gebühren, Baunebenkosten, usw.	etwa 200 000.-



Ausschnitt aus einer Dachstockwohnung.

Ausbau der Wohnungen

Der Ausbau wurde möglichst schlicht gehalten. Wo keine gravierenden baulichen Eingriffe geplant waren, wurden die vorhandenen Raumausstattungen «nur» renoviert (so wurde das bestehende Brusttäfer belassen und neu gestrichen). Die alten Weissputzwände und -decken wurden, soweit möglich, nur neu gestrichen. Die Parkettböden wurden im alten Zustand belassen und durch Abschleifen und Neuversiegeln wieder zum alten Glanz gebracht. Die Dachflächen wurden mit finnischem Fasstäfer oder Gips verkleidet.

Das neue Treppenhaus: Wände Kalksandstein, Stufen Kunststein.
(Photo: H. Helfenstein)

Grundrisse

Vorher:
10 3-Zimmer-Wohnungen ohne Bäder
2 Ladenlokale

Neu:
EG: Gemeinschaftsraum, 60 m², mit Küche/WC
2 Büroräume
1. OG: 2× 3-Zimmer-Wohnungen
2. OG: 1× 4½-Zimmer-Wohnung
1× Anteil
3½-Zimmer-Maisonnette
3. OG: 1× 5-Zimmer-Wohnung
1× Anteil
3½-Zimmer-Maisonnette
4. OG: 1× 5-Zimmer-Wohnung
1× Anteil
3½-Zimmer-Maisonnette
Dachgeschoss:
1 × 4½-Zimmer-Dach-Wohnung mit Galerie
1× Anteil
3½-Zimmer-Maisonnette und Galerie

Realisation

Beim Realisieren tauchten nahezu unüberwindliche Probleme mit den alten Mietern auf. Ihr berechtigter Kampf um ihre billigen Wohnungen stellte an alle Genossenschafter grosse Anforderungen.

Nur dadurch, dass es der Genossenschaft mit grossem Einsatz gelungen ist, für etliche «alte Mieter» eine neue, für sie akzeptable Wohnung zu finden, oder über Verlängerungen der Fristen, gelang es, ohne gravierende Terminverzögerungen (etwa vier Monate) trotzdem mit dem Umbau zu beginnen. Ein Beschluss an der GV der Genossenschaft legte fest, dass jede(r) Genossenschafter(in) 60 Stunden «Fronarbeit» auf dem Bau zu leisten hatte und dies neben zusätzlichen Wochenendeinsätzen. Im weiteren wurde festgelegt, dass alle Genossenschafter die eigene Wohnung selbst streichen mussten.

Der Umbau erfolgte in Etappen – bedingt durch den staffelweisen Umzug der alten Mieter. Der Auszug des letzten Mieters erfolge am 15. August 1981, Baubeginn war der 1. Juni 1981. Die ersten neuen Mieter zogen am 15. Dezember 1981 ein – die letzten am 15. Januar 1982.

Noch stehen viele Probleme bevor, und alle Genossenschafter haben noch viele Arbeitsleistungen zu vollbringen. Jedoch konnte mit dem Umbau einiges der vor Jahren diskutierten Idee verwirklicht werden. *F.A.*

Ausführender Architekt:
Fritz Amsler
Schreinerstr. 60, 8004 Zürich

Erneuerung von Altwohnungen:

Aus genossenschaftlichen Jahresberichten

...Zur grundsätzlich vorgeschriebenen Sorgfaltspflicht gehört ohne Zweifel der Unterhalt der Liegenschaften, das heisst die Werterhaltung des genossenschaftlichen Vermögens, das zumeist aus Liegenschaften und Fonds besteht. Eine Vermögensverminderung kann durch zu grosse Abnützung oder schlechten Unterhalt entstehen. Zu spät durchgeführte Wiederherstellungsarbeiten sind erfahrungsgemäss unwirtschaftlich.

...Überalterte Wohnungen können zu Schwer- und Nichtvermietbarkeit führen und damit zu sehr empfindlichen Mietzinsausfällen. Je länger je mehr sind überalterte Wohnungen ohne den heute üblichen Wohnkomfort schwerer zu vermieten.

...Der Begriff des Wohnwertes wird sehr subjektiv ausgelegt. Der langjährige Mieter wird darüber anders denken als der potentielle Neumieter.

...Preisgünstige Wohnungen in guter Verkehrslage und abseits lärmiger Strassen sind zwar immer sehr gesucht, werden aber doch nur noch akzeptiert, wenn sie vor allem in Küche und Bad über Einrichtungen verfügen, die dem heutigen Minimalstandard entsprechen.

...Die Beurteilung des für diese und eine nächste Zeit nötigen Wohnungsstandards erfolgt irgendwie subjektiv. Alte, langjährige Mieter wünschen eher selten eingreifende bauliche Sanierungen. Für diese Kategorien ist Erneuerung gleichbedeutend mit Unruhe, Umtrieben und Mietzinserhöhungen. Das Mitspracherecht der Mieter entbindet aber die zuständigen Verwaltungsorgane nicht von der gesetzlichen Sorgfaltspflicht. Wer und was nach ihm kommt, ist dem Mieter meistens egal. Er denkt verständlicherweise nur an die Gegenwart und seine eigene nahe Zukunft.

...Unsere schnellebige Zeit stellt auch die Wohnungswirtschaft immer wieder vor neue Probleme. Den Verantwortlichen in den Baugenossenschaften ist aber eine der wichtigsten Pflichten die Substanzerhaltung der von ihnen verwalteten Liegenschaften.