

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 64 (1989)

**Heft:** 1

**Artikel:** Umbau und Renovation der Wohnsiedlung Albisrieden

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105650>

#### 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:** 21.02.2026

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

Gleich drei neue Reglemente hat der Zentralvorstand des SVW an seiner letzten Sitzung im alten Jahr verabschiedet. In erster Lesung stimmte er einem neuen Reglement für den Fonds de Rendement zu.

## Umbau und Renovation der Wohnsiedlung Albisrieden

Der Berner Stadtregierungswilde den Gemeinwesen zugutekommen. Ein Grund mehr, dass Klaus Bräuer hofft, bei allem Bedauern für den ausgenutzten Wohnraum die entsprechenden Ausgaben

im Vertragsrecht bestehen das Verschulden in einem Mangel an der notwendigen Hilfe. Diese bemisst sich nach dem Inhalt des Vertrages. Der Schuldner muss versuchen zu erhalten, wie sich ein sorgfältiger und aufmerksamer Schuldner in ähnlichen Umständen verhalten würde.

Im vorliegenden Fall muss auf die rechte Erklärung der Tatsachen durch die

Verantwortlichen abgestellt werden, dass die von Klaus Bräuer am 14. Februar durchgeführten

Arbeiten im Rahmen der Renovation des Wohnhauses Albisrieden ausgeführt wurden.

Die Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich baute und verwaltet insgesamt 610 Wohnungen. Es handelt sich dabei um Liegenschaften verschiedenen Alters. Die letzte Überbauung mit 58 Wohnungen wurde 1985/86 in Zürich-Albisrieden erstellt.

Ganz in der Nähe befindet sich eine andere grosse Wohnsiedlung der Genossenschaft, erstellt in den Jahren 1950 bis 1953.

Sie umfasst 136 Wohnungen in 23 Wohnhäusern, zusammengefasst in 12 Wohnblöcken an der Altstetter-, Bockhorn- und Diggemannstrasse.

Die Baugenossenschaft Zurlinden hat sich 1987 entschlossen, diese Wohnsiedlung, die verschiedene Bauschäden und –

– in Anbetracht des Alters verständlich – auch gewisse Unzulänglichkeiten aufwies, zu sanieren. Das Hauptgewicht der Arbeiten lag bei den Umbauten der veralteten und zum Teil schadhaften Küchen und Bä-

der, der zentralen Warmwasserversorgung sowie der Erneuerung der zu kleinen und unzweckmässigen Balkone und Gartensitzplätzen.

### Massnahmen zugunsten der Mieter

Die Ausführung des von Architekt Renzo Bretscher erarbeiteten anspruchsvollen Projekts wurde der Generalunternehmung AG Heinrich Hatt-Haller in Zürich anvertraut. Sie verpflichtete sich unter anderem zur minutiösen Einhaltung der äusserst knappen Termine bei bestmöglichlicher Schonung der Mieter, die auch während des Küchen- und Badezimmerumbaus ihren Lebensrhythmus und ihre Bedürfnisse in (fast) gewohnter Weise fortsetzen konnten. Zu diesem Zweck wurde nach einem äusserst straffen und kurzen Taktprogramm gearbeitet. Im Korridor wurde jeweils für wenige Tage eine Kochstelle errichtet; ein chemisches WC gestattete den Mieter, während der strubsten Umbauzeit auch diesen Bedürfnissen innerhalb der eigenen Wohnung nachzukommen.

Zugunsten der Mieter wurde auch die ständig laufende Orientierung während der Umbauzeit vereinbart. Ein Mieterbriefkasten erlaubte den Betroffenen, ihre Anliegen und Anregungen der Bauleitung direkt zukommen zu lassen. Dabei galt das Prinzip, dass umgehend oder spätestens innert Wochenfrist auf diese Wünsche oder Klagen eingegangen wurde.

Im vorliegenden Fall muss auf die rechte Erklärung der Tatsachen durch die

Verantwortlichen abgestellt werden, dass die von Klaus Bräuer am 14. Februar durchgeführten

Arbeiten im Rahmen der Renovation des Wohnhauses Albisrieden ausgeführt wurden.

Die wesentlichen baulichen Massnahmen

**Baumeisterarbeiten:** Renovation von Küche und Bad, Spitz- und Maurerarbeiten im Keller für die neuen Leitungsführungen. Abbruch der alten Balkone und Hausturvvordächer, Fundation für die neuen Balkone. Liefern und Versetzen der vorfabrizierten Balkonplatten. Fassadensanierung.

**Montagebau in Stahl:** Liefern und Versetzen der einbrennlackierten Stahlstützen zur Aufnahme der Balkonplatten.

**Verkleiden der Dachuntersichten** und der Ort- und Stirnladen in Pelichrom.

**Fenster in Holz:** Überholen aller DV-Fenster. Neue Fensterkombinationen für die 2-Zimmer-Wohnungen mit neuem Balkonausgang. Ersetzen aller Kellerfenster in Metall.

### Vor dem Umbau



Ersatzneubau in gewählten Konstruktionsteilen

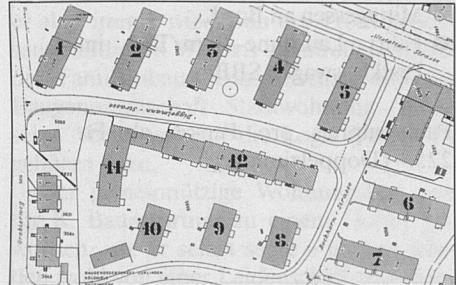
Die Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich baute und verwaltet insgesamt 610 Wohnungen. Es handelt sich dabei um Liegenschaften verschiedenen Alters. Die letzte Überbauung mit 58 Wohnungen wurde 1985/86 in Zürich-Albisrieden erstellt.

Ganz in der Nähe befindet sich eine andere grosse Wohnsiedlung der Genossenschaft, erstellt in den Jahren 1950 bis 1953. Sie umfasst 136 Wohnungen in 23 Wohnhäusern, zusammengefasst in 12 Wohnblöcken an der Altstetter-, Bockhorn- und Diggemannstrasse.

Die Baugenossenschaft Zurlinden hat sich 1987 entschlossen, diese Wohnsiedlung, die verschiedene Bauschäden und –

– in Anbetracht des Alters verständlich – auch gewisse Unzulänglichkeiten aufwies, zu sanieren. Das Hauptgewicht der Arbeiten lag bei den Umbauten der veralteten und zum Teil schadhaften Küchen und Bä-

### Situation



**Aussentüren:** Ersetzen aller Haustüren in Metall, einbrennlackiert, Elektrotürschliesung. Ersetzen aller Kellerausgangstüren.

**Spenglerarbeiten:** Erneuern der ganzen Spenglerarbeiten in Kupfer, inkl. Dachfenster und Schneefänge.

**Bedachungsarbeiten:** Erneuern der Flachdachbeläge bei den Garagenbauten.

**Äussere Malerarbeiten:** Streichen der sanierten Fassaden in drei verschiedenen Buntfarben sowie der Fensterladen, Garagentore, Balkonuntersichten und Fenster aussen.

**Isolationen:** Isolieren aller Kellerdecken, Estriche bereits isoliert.

**Äussere Abschlüsse:** Erneuern der Fensterladen Block 1 bis 5. Erneuern aller Rolladen, Ausführung einbrennlackiert. Montieren neuer Sonnenstoren und Senkrechtstoren als Windschutz.

**Elektrisch:** Erneuern der Elektroinstallation in Küche, Bad und Korridor. Neue Sonnerie und Gegensprechanlage. Anschlüsse und Steuerungen der Warmwasserstationen. Ergänzung der Kellerbeleuchtungen. Erschliessen der Aussenbeleuchtung mit Kandelabern.

**Heizung:** Einbau der Warmwasser-Aufbereitungsstationen. Neue Radiatoren in Küchen und Treppenhäusern. Im Badezimmer Handtuchradiatoren. Alle Radiatoren mit Thermostatenventilen.

**Sanitäranlagen:** Küchen- und Badezimmerrenovation mit allen Entsorgungs- und Versorgungsleitungen, neuen Unterstationen, komplett neuen Kellerverteilungen und Isolationen. Erneuerung der Wasserhauszuleitungen. Alle Bäder mit Einbaumöbeln und Putzschränken ausgerüstet.

**Küche:** Neue Küchen mit Dampfabzug, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Kochherde. Glaskeramik und Geschirrspüler wurden je nach Modell von den Miethaltern gegen bescheidenen Aufpreis ausgewählt.

**Metallbauarbeiten:** Balkongeländer, seitenverglaste Windschutzwände, Hausvordächer verglast und Blumenkistenhalter.

**Schreinerarbeiten:** Neue Wohnungsabschlusstüren mit Sicherheitszylinder. Neue Kellerabschlusstüren.

**Bodenbeläge:** PVC-Bodenbeläge in Küchen und Bädern.

**Innere Malerarbeiten:** Neue Farbanstriche in Küchen, Bädern und Korridoren. Alle Fenster inkl. Zwischenverglasungen neue Anstriche. Treppenhäuser teilweise neue Anstriche.

**Gartenarbeiten:** Neuerstellen der Gartensitzplätze. Instandstellen der Gartenanlagen und Zugangswege. Ergänzungen bei den Bepflanzungen.

#### Termine

Um der Anforderung nach bestmöglich Schonung der Mieter während des Umbaus gerecht zu werden, wurde nach straffem und kurzem Taktkrogramm gearbeitet. Es dauerte für Umbau und die Neugestaltung von Küche und Bad nur drei Wochen:

I. Etappe, 38 Wohnungen, 14. März bis 3. Juni 1988

II. Etappe, 45 Wohnungen, 16. Mai bis 5. Aug. 1988

III. Etappe, 21 Wohnungen, 11. Juli bis 16. Sept. 1988

IV. Etappe, 32 Wohnungen, 5. Sept. bis 13. Nov. 1988

Dank der hervorragenden Zusammenarbeit aller 35 beteiligten Unternehmen konnten die Termine genau eingehalten werden.

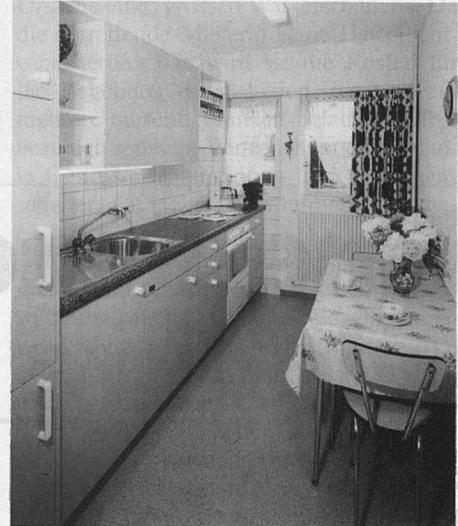
#### Kosten

Das vorgestellte Konzept der Umbau- und Renovierungsarbeiten ergibt Kosten pro Wohnung von etwa 90 000 Franken. In diesen Kosten sind die neuen grossen Balkone und Gartensitzplätze enthalten (Preisstand 1. 1. 1988).

Die Gesamtkosten von rund 12,5 Millionen Franken liegen unter den budgetierten Zahlen, dies dank aufmerksamer und muniziöser Baubegleitung. Trotzdem ergeben sich prozentmäßig erhebliche Mietzinsaufschläge, vor allem angesichts der früher sehr tiefen Mietzinse (z.B. 420 Franken für eine Dreizimmerwohnung).

Die Mieter erhalten aber eine durchaus erschwingliche, gut ausgestattete und zeitgemäss Wohnung von hohem Wert in einer ruhigen und angenehmen Umgebung. Die Siedlung ist auch verkehrsmässig gut erschlossen und mit entsprechender Infrastruktur versehen.

Die Baugenossenschaft Zurlinden erklärt sich bereit, allfällige echte Mietzinsärtefälle unter Einsatz eigener Mittel zu entschärfen. Es erfolgten aber praktisch keine Meldungen.



Küchen und Badezimmer jeweils vor und nach dem Umbau

