

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 64 (1989)

**Heft:** 10

**Artikel:** Im Wydäckerring geht die Sonne auf

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105693>

#### 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:** 03.02.2026

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



Betriebs-  
vermögen  
der Baugenossenschaft Sonnengarten umfasst  
die gesamte Oberbauteile der Wohnanlage Wydäckerring.  
Sobald nun der Wiederaufbau abgeschlossen ist, kann die Anlage wieder  
ihren Betrieb aufnehmen. Die Kosten für die Sanierung werden von den Mietern getragen.

**Baugenossenschaft Sonnengarten**  
hat in den vergangenen drei Jahren ihre  
273 Wohnungen aus den Jahren 1951/52  
im Wydäckerring in Zürich einer kompletten  
Sanierung unterzogen.

Im Herbst 1985 beschloss der Vorstand  
aufgrund des von der *Primobau AG* erstellten  
Kostenvoranschlages, den Mietern der  
Überbauung Wydäckerring in Zürich-Albisrieden die Sanierung der Wohnungen  
für rund 18 000 000 Franken vorzuschlagen.

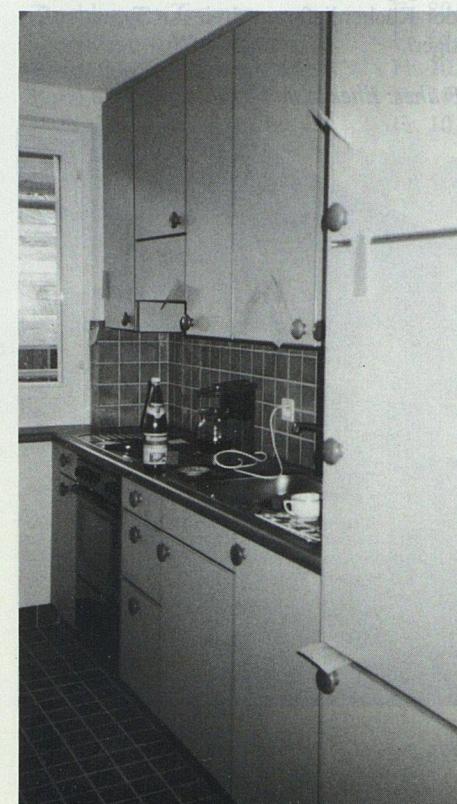
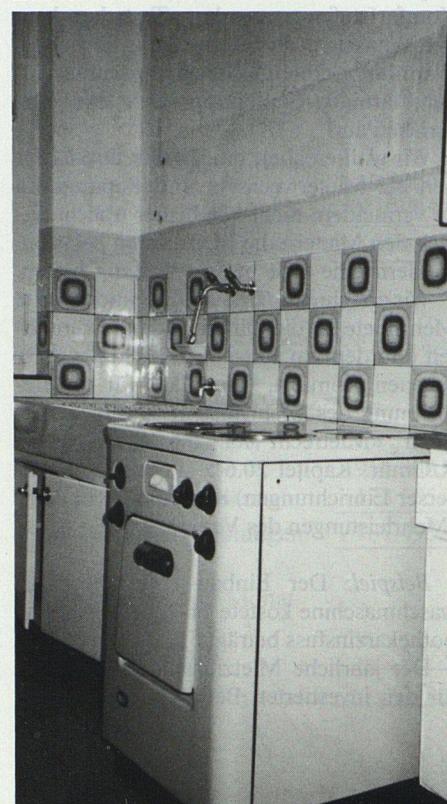
Der Kostenvoranschlag umfasste die  
komplette Erneuerung aller 17 Blockhei-  
zungen mit der Erweiterung der zentralen  
Warmwasserversorgung. Die Heizungen  
wurden als Zweikomponenten-Heizungen  
konzipiert (Gas-Öl), nachdem der Vor-  
stand Alternativheizungen aus Kosten- und  
Lärmgründen fallenliess. Damit trotzdem  
möglichst viel Energie gespart werden  
kann, schlug der Energetiker die Isolierung  
der Fassaden ohne die Südwestfassade vor.  
In den Wohnungen selber musste der Er-  
satz aller Leitungssysteme vorgesehen wer-  
den. In diesem Zusammenhang wurde klar,  
dass auch die Küchenkombination ersetzt  
werden muss. Im gleichen Atemzug wurde  
vorgesehen, rund 600 Zimmer neu zu tape-  
zieren und die ehemaligen Notkamine im  
Wohn- oder Schlafzimmer abzubrechen.

Bei der Sanierung von Küche und Bad  
bildeten die sehr knappen Grundrisse ein

## Im Wydäckerring geht die Sonne auf

Problem, das es zu bewältigen galt. Ein  
ebenso grosses Problem musste an den bei-  
den damals im sozialen Wohnungsbau er-  
stellten Blöcken gelöst werden, nämlich  
das Anbauen von Balkonen an den fein ge-  
gliederten Häusern.

*Küchen: Vor der Renovation... und nachher*



Mit diesem Rucksack voller Probleme  
und einem provisorisch berechneten Miet-  
zinsaufschlag von nahezu 100 Prozent  
musste der Präsident vor die zahlreichen  
Mieter treten.

Nach eindrücklichen Erklärungen, ohne  
...und nachher

Beschönigung der Umtriebe und Probleme, stimmten die Mieter der Sanierung ihrer Wohnungen für durchschnittlich 66 000 Franken zu. Abgelehnt wurde von den Mieter die Vergrösserung des Badezimmers, da ihr der Vorraum und die darin platzierten Wandkästen teilweise zum Opfer gefallen wären.

Dagegen wurde das ganze Paket der Energieeinsparungen, Aussenisolation, Isolation der Kellerdecken und Estrichböden sowie die individuelle Warmwasserzählung gutgeheissen und dies, obwohl die Berechnungen ergeben haben, dass von den monatlichen Mietzinskosten maximal die Hälfte, durch Einsparungen bei den Heizkosten, wieder den Mieter zugute kommen. Damit darf festgehalten werden, dass die Mieter im Wydäckerring monatlich gegen 20 Franken für den Umweltschutz aufwenden. Wahrlich eine lobenswerte Leistung.

## Küchen und Bäder

Wie erwähnt musste das Problem der Erneuerung der Nasszellen auf den kleinen Grundrisse gelöst werden. Dies war, nachdem die Mieter der Vergrösserung nicht zugestimmt haben, nur mit Spezialapparaturen und nur mit teilweiser Unterschreitung der Normmasse möglich. Bei der Planung wurde dann auch ersichtlich, dass die Zugangstüren zu Küche und Bad versetzt werden mussten, wollte man einen ungehinderten Zugang gewähren. Gottlob stellte sich aber bei der Ausführung heraus, dass dies nur bei einzelnen Wohnungen der Fall sein würde. Dieser Umstand ist auf die damalige sehr ungenaue Bauweise zurückzuführen. Die «Bautoleranzen» bewegten sich zwischen 2 und bis zu 10 Zentimeter! Diese Ungenaugkeit kam auch bei der Bestellung der Küchenkombination zum Ausdruck. Obwohl nur 6 verschiedene Wohnungsgrundrisse vorhanden sind, musste der Küchenlieferant dreizehn Typen anfertigen.

Früher: Eher triste Fassade...



Ein weiteres Problem tauchte nach der Sanierung der Heizungen auf. Kurz nach der Wiederinbetriebnahme platzten Radiatoren reihenweise. Das blitzartige Auswechseln der Heizkörper verursachte Mehrkosten von knapp 500 000 Franken, die es anderweitig einzusparen galt.

## Individuelle Termine

Im grossen und ganzen lief aber die auf zwei Sommerperioden aufgeteilte Sanierung reibungslos ab. Die Mieter konnten teilweise bereits nach zwei Wochen ihre Wohnung wieder vollumfänglich benutzen.

Bei der Renovation der Zimmer, einschliesslich Verlegen aller offenen Leitungen in die Wände (Wohnen, Eltern, Kinder), versuchte die Genossenschaft neue Wege zu gehen. Mit den beauftragten Malergeschäften und Elektrikern wurden nur die in einer Woche zu bewältigenden Zimmer und die Pauschalkosten pro Zimmer vereinbart. Die Ausführungstermine wurden mit den Mieter individuell vereinbart. Dieses Vorgehen brachte für den Mieter gewaltige Vorteile, konnte er doch den Rhythmus seinen persönlichen Interessen entsprechend bestimmen. Den Malern und Elektrikern muss aber ein grosses Dankeschön ausgesprochen werden, denn sie mussten kreuz und quer durch die Überbauung ziehen.

## Die EDV macht's möglich

Schon an der Mietersammlung, dies war vorauszusehen, tauchten vereinzelt Wünsche seitens der Mieter auf in bezug auf die Farbe der Sanitärapplikate, das Backofenmodell und das Rechaud. Es ist klar, dass der Vorstand schon in der Planung je ein Modell bestimmen und immer wieder den wachsenden Ansprüchen gerecht werden musste. Für den Wydäckerring wurden dann auch schon recht hohe Komfortstufen vorgesehen. Trotzdem kam der Wunsch nach Glaskeramik-Rechauds, Warmluftbacköfen, Geschirrwaschmaschinen, farbigen Sanitärapplikaten und der gleichen auf.

Wir wollten aber, um spätere Diskussionen bei Mieterwechseln und Reparaturen zu vermeiden, nicht wie bisher üblich einfach den Mieter die Mehrkosten belasten, sondern eine weit bessere Lösung bieten.

Wir errechneten deshalb eine monatliche Mehrmiete für die Differenz des gewünschten und dem im Kostenvoranschlag vorsehenen Komfort. Grundlage für die Berechnung des Mehrmietzinses bildete das Buch «Mietrecht für die Praxis» von R. Gmür, Kapitel 20.6.5 (Lebensdauer diverser Einrichtungen) und Kapitel 14.3.3.1 (Mehrleistungen des Vermieters).

**Beispiel:** Der Einbau einer Geschirrwaschmaschine kostete Fr. 2300.–, der Hypothekarzinsfuß beträgt 5 1/4 Prozent.

Der jährliche Mietzinsaufschlag beträgt für den investierten Betrag von Fr. 2300.–

2,65 Prozent = Fr. 60.95, für die Amortisation bei einer Lebensdauer von 15 Jahren = 6 1/2 Prozent, Fr. 149.50; für Unterhalt (recht intensiv) ist die Summe der beiden Prozentsätze (2,65 Prozent + 6,5 Prozent = 9,25 Prozent) um etwa 10 Prozent zu erhöhen, das heisst 1 Prozent des Investitionsbetrages von Fr. 2300.– = Fr. 23.– zu berücksichtigen. Dies ergibt einen jährlichen Mehrzins von Fr. 60.95 + Fr. 149.50 = Fr. 233.45 oder im Monat Fr. 19.45; gerundet Fr. 20.–.

Von dieser Möglichkeit machten dann auch überraschend viele Mieter Gebrauch, so dass wir feststellen mussten, dass rund die Hälfte aller Wohnungen die verschiedensten Ausbaustandards bekommen würden. Dank unserer eigenen EDV-Anlage, in der wir alle Ausbaustandards auf einfache Weise speichern können, bilden diese unterschiedlichen Mieten keinerlei Probleme, ist doch auch nach Jahren noch ersichtlich, warum die Wohnung 10 Franken teurer ist als eine vergleichbare. Die gesamte Summe, die auf diese Weise in einen Mietzinskzusatz umgerechnet werden musste, beträgt etwa 400 000 Franken.

## Gestaltung der Anlage

Ein grosses Augenmerk wurde auch auf die äussere Gestaltung der ganzen Anlage gelegt, und der Wunsch nach einer Verjüngung musste auch da zum Ausdruck kommen.

Nach dem bisherigen, bei allen Renovationen verwendeten Braenton der Fassaden wollte der Vorstand Farbe in die Überbauung bringen. Aus einer Palette von sechzehn Farben wurden deren drei – Rosa, Gelb und Grün – in verschiedenen Nuancen ausgewählt; die einzelnen Blöcke also in einer Reihenfolge mit den nun zur Verfügung stehenden Farben so gestaltet, dass ein Sonnenaufgang dargestellt wird, nämlich von Dunkelrosa bis zum hellen, leuchtenden Gelb. Die für die neuen Jalousieläden und die Balkonbrüstungen gewählten kräftigen Kontrastfarben runden das Farbbild ab und bringen eine wohltuende Optik in den Wydäckerring.

Zum Problem der Aussengestaltung muss auch der erwähnte Balkonanbau bei zwei Blöcken gezählt werden. Hier ist es dem Architekten gelungen, eine unauffällige, leichte Konstruktion zu verwenden, die doch das Anbringen von etwa 6,5 m<sup>2</sup> grossen Balkonen erlaubte. Heute ist kaum zu erkennen, dass diese Balkone erst 35 Jahre nach dem Erstellen der Bauten angebracht wurden.

Die Erdgeschosswohnungen wurden gestützt auf eine Mieterumfrage mit Gartensitzplätzen ausgestattet. Dadurch konnte das recht hügelige Gelände auf sanfte Art und Weise ausgeebnet werden. Die so aufgewerteten Erdgeschosswohnungen lassen sich heute wesentlich besser vermieten, und der Unterhalt der Umgebung fällt etwas günstiger aus.

Die meist dunklen Zugangswege wurden aus Sicherheitsgründen mit einer Beleuchtung versehen, wobei Wert auf Energiesparlampen gelegt wurde.

Ein arenaartiger Begegnungsplatz an zentraler Lage für jung und alt, ausgerüstet mit Schach, Wasserspiel, Sitzgelegenheit, usw. scheiterte an der Opposition der meist älteren Mieter.

## Baukosten

Die veranschlagten Baukosten von rund 18 Millionen Franken konnten trotz verschiedenen stark zu Buch schlagenden Überraschungen eingehalten werden.

Die für die Mietzinsgestaltung massgebenden Baukosten beliefen sich auf:

	Fr.
<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>BKP 1</b>
Rohbau I	BKP 21
Rohbau II	BKP 22
Elektroanlagen	BKP 23
Heizung	BKP 24
Sanitär	BKP 25
Ausbau 1	BKP 27
Ausbau 2	BKP 28
Honorare	BKP 29
Betriebs-einrichtungen	BKP 3
Umgebung	BKP 4
Baunebenkosten inkl. Rückstellungen für Zusatzarbeiten	BKP 5
Verwaltungs-um- und Erneuerungsbau	169 500.–
<b>Baukosten total</b>	<b>17 520 000.–</b>

<b>Finanzierung</b>	Fr.
Kosten der Gesamtrenovation	17 520 000.–
Rückstellungen für nicht ausgeführte Zimmerrenovationen 1984 bis 1988	600 000.–
Entnahme aus dem Erneuerungsfonds	4 230 000.–
Mietzinswirksame Kosten (davon 11 000 000.– Hypotheken und 1 690 000.– Eigenmittel)	12 690 000.–

Auch bei der Finanzierung der Baukosten wurden neue Wege beschritten. So beinhaltete der Kostenvoranschlag keinerlei Kosten für die Baufinanzierung!

Unsere Berechnungen ergaben, dass sich die Kosten für Baustrom, Bauwasser, Bauversicherung und die Baukreditzinsen auf etwa 1,2 Millionen Franken belaufen würden. Es galt also, diesen Betrag ausserhalb der Bauabrechnung einzubringen.

Unsere Lösung des Problems sah folgendemassen aus:

Provisorischer Mietzinsaufschlag von 280 Franken für 2-Zimmer-, 300 Franken



für 3-Zimmer- und 320 Franken für 3½- und 4-Zimmer-Wohnungen etwa vier Monate nach Fertigstellung der Renovationsarbeiten in den Wohnungen. Auf diese Weise gelang es uns, die Baufinanzierungskosten bis auf rund 5000 Franken über die Mietzinse einzutreiben.

Die so festgelegten provisorischen Mietzinsaufschläge wurden als normale Mietzinse verbucht und dafür alle Baukreditzinsen, Bauwasser- und Baustromkosten im Liegenschaftsaufwand gegenübergestellt. Auf diese Weise konnten wir die Mietzinse nach Abschluss der Renovationsarbeiten nur auf der Basis der eigentlichen Baukosten berechnen. Da aber die Mietzinsstruktur durch verschiedene vorzeitige Rückzahlungen von Subventionen und durch die in

## New Balkone, neue Aussengestaltung

den letzten zwanzig Jahren erfolgten Hypothekarzinsanpassungen aus dem Gleichgewicht gefallen sind, berechneten wir die neuen Mietzinse von Grund auf neu. Dies hatte zur Folge, dass der neue Durchschnittsmietzins auf 545 Franken (3-Zimmer-Wohnung 1.OG), gegenüber 300 Franken vor der Renovation, festgelegt werden konnte, was einem Aufschlag von durchschnittlich 245 Franken entsprach. Hätten wir die Kosten von 1 300 000 Franken für die Baufinanzierung miteinbeziehen müssen, hätte dies nochmals einer Steigerung der Mieten von knapp 30 Franken pro Wohnung und Monat entsprochen.

## Die Mietzinskalkulation

### Berechnung des Liegenschaftenwertes vor der Renovation

Hypothekarzins 5%, Quote 4,5%  
Mietzinseinnahmen Fr. 1 119 860.40

$$\text{Bruttoanlagekosten} = \frac{\text{Mietzins} \times 100}{(5 + 4,5\%)} = \text{Fr. } 11\,788\,004.20$$

### Liegenschaftenwert nach der Renovation

	Fr.
LS-Wert vor Renovation	11 788 004.20
Renovationskosten	12 690 000.–
Rückzahlung der Subventionen	1 000 000.–
Rundung	1 995.80
<b>Neuer Liegenschaftenwert</b>	<b>25 480 000.–</b>

### Mietzinsberechnung neu

$$\text{Sollmiete} = \frac{\text{Bruttoanlagekosten} \times (\text{Hypoziins} + \text{Qu})}{100} = \text{Fr. } 1\,911\,000.–$$

$$\text{Hypoziins} = 5\%, \text{Quote } 2,5\%$$

<i>Soll-Miete Wohnungen</i>	Fr.
Soll-Miete	1 911 000.–
Läden und Nebenräume	123 505.–
<b>Soll-Miete für Wohnungen</b>	<b>1 787 495.–</b>

Pro Wohnung und Monat (: 272 : 12) (3 Zimmer, 1.OG)	547.65
gerundet	545.–

### Mietzinsgestaltung Wydäckerring

272 Wohnungen à Fr. 545.– (3 Zimmer, 1.OG) Fr. 1 778 880.–

Reduktion pro Zimmer	Fr. 80.–
Zuschlag pro Zimmer	Fr. 80.–
Zuschlag pro Wohndiele	Fr. 65.–
Reduktion pro Stockwerk	Fr. 20.–
Zuschlag pro Stockwerk	Fr. 10.–
Reduktion kein Sitzplatz	Fr. 10.–
Reduktion pro gefangenes Zimmer	Fr. 50.–
Zuschlag für Blumenfenster	Fr. 5.–

Zuschlag für Sonderwünsche der Mieter individuell gemäss Erstellungskosten.

Aufgrund der Mieterreaktionen an einer abschliessenden Mietersammlung, an der wir die Abrechnung offen präsentierten und erläuterten, dürfen wir annehmen, dass die Renovationen gelungen sind und zur Zufriedenheit aller abgeschlossen werden konnten. Wir dankten den Mietern für ihre Geduld mit einem Frotteetuch mit aufgedrucktem Genossenschaftssignet.

*Hans P. Ruppert  
Photos: R. Röllin*