Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 4: Renovieren, Sanieren

Artikel: Höherer Wohnkomfort für Genossenschaftssiedlungen

Autor: Wettstein, Heinrich

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105811

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: 26.12.2025

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

Von Heinrich Wettstein

Höherer Wohnkomfort für Genossenschaftssiedlung

Im Verlaufe der letzten Jahre zeigte es sich immer deutlicher, dass eine im Jahre 1972 erfolgte Gesamtrenovation nicht in allen Belangen befriedigen konnte. Gemessen an einem zeitgemässen Wohnkomfort, jedoch unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Grundgedankens, wurde das Bedürfnis nach einer vernünftigen baulichen Veränderung wach. Dieses Anliegen zeigte sich vor allem sehr deutlich bei allfälligen Mieterwechseln. Selbst bescheidene Anforderungen an die Wohnqualität konnten nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden. Die Fassaden zeigten zufolge unsachgemässer Renovationsarbeiten bereits wieder Mängel, und die Fenster waren hinsichtlich Lärmschutz und Luftdurchlässigkeit nicht befriedigend. Fehlende oder zu kleine Balkone führten zu einer äusserst bescheidenen Nachfrage bezüglich Vermietbarkeit. Diese Umstände bewogen Vorstand und Verwaltung der BG Letten, eine gründliche und neuzeitliche Aussenrenovation an die Hand zu nehmen. Grössere Balkone für alle Mietobjekte beziehungsweise Gartensitzplätze für Parterrewohnungen waren Prioritäten in den umfangreichen Planungsarbeiten. Die Wohnungen, die unmittelbar am Schaffhauserplatz liegen und durch gewaltige Lärmbelästigungen gezeichnet sind, sollten hofseits grosszügig konzipierte und ruhig gelegene Balkone erhalten. Isolierverglasungsfenster, neue und mieterfreundliche Rolladen sowie der Einbau von Dampfabzügen in den Küchen bildeten weitere Anliegen im Rahmen der vorgesehenen baulichen Veränderungen.

Verkehrsberuhigung in der Siedlung: Aus Grau mach Grün

Der Hotzesteig mit dem bekannten Kehrplatz zwischen den Häusern Nr. 6 und 7 verursachte sehr lange Diskussionen. Reger Autoverkehr, ein stetes Auf und Ab zu allen Tages- und Nachtzeiten bedeuteten für die Anwohner ein unliebsames Ärgernis. Pendler suchten ihre Parkplätze und liessen ihre Fahrzeuge oft tagelang stehen, um mit den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln in die Stadt zu gelangen. Anwohnern blieben somit jegliche Parkierungsmöglichkeiten versagt. Dies waren Gründe, weshalb man sich mit dem Gedanken bezüglich Bau einer Unterniveaugarage zu befassen begann. Eingehende Abklärungen zeigten bald, dass unterhalb der Häuser Stüssistrasse die Realisation einer Einstellhalle für 44 Autos auf umweltfreundliche Art und Weise möglich war.

Damit stand einer Beruhigung des Hotzesteiges eigentlich nichts mehr im Wege. Im Einvernehmen mit der Stadt Zürich konnte derselbe begrünt und fussgängerfreundlich gestaltet werden.

Mit allen erforderlichen Bewilligungen ausgestattet, konnte termingemäss mit der Realisierung des Vorhabens begonnen werden. Selbstverständlich wurde auch kostenmässig eine sehr minutiöse Budgetierung vorgenommen und von der Generalversammlung entsprechend gutgeheissen. Für alle an der Ausführung Beteiligten war ein primäres Anliegen die Einhaltung der geplanten Aufwendungen bei Garantierung der gewünschten Bauqualität.

Erneuerung = Werterhaltung

Nach Abschluss aller Arbeiten, termingerecht und unter Einhaltung der Kostenvoranschläge ausgeführt, blicken wir mit Genugtuung und auch mit etwas Stolz auf die gelungene Renovation und die geschaffene Einstellmöglichkeit für 44 Autos zurück. Wir sind überzeugt, mit dieser Arbeit dem breitgefächerten Anliegen nach Wohnqualität und Verkehrsberuhigung weitgehend entsprochen zu haben. Zu bemerken bleibt, dass ein Unterfangen von solcher Tragweite nur dann gelingen kann, wenn die betreffende Mieterschaft Bereitschaft zur Kooperation zeigt und auch gewillt ist, die unübersehbaren Unannehmlichkeiten, welche eine solche Sanierung mit sich bringt, in Kauf zu nehmen. Ferner war die gute Zusammenarbeit mit dem Architekten, den Unternehmern und deren Angestellten eine wesentliche Voraussetzung.

Wie bei den meisten anderen Baugenossenschaften, war für die früheren Vorstände und Verwaltungen die Niedrighaltung der Mietzinse eines der obersten Ziele. Dies brachte unter anderem auch mit sich, dass man stets darauf bedacht war, nur die allernötigsten Sanierungen vorzunehmen. Diese Politik hatte allerdings ihre Tücken! Der Werterhaltung der Genossenschaft wurde nicht immer genügend Rechnung getragen. Dies hat zur Folge, dass grössere bauliche Veränderungen nicht frühzeitig angegangen wurden. Anderseits wurden die Mietzinse jahrelang nicht mehr den üblichen Konditionen angepasst, was zur Konsequenz hat, dass teilweise markante Anpassungen erforderlich werden. Diese aus der Sicht der Mieter unliebsamen Massnahmen sind jedoch im Interesse der gesamten Genossenschaft und im speziellen deren Werterhaltung unerlässlich. ■

Bilder links: Der Kehrplatz vor und nach der Umgestaltung. Der lärmige und lästige Autoverkehr konnte durch eine ansprechende Grünanlage ersetzt werden.

Bild oben rechts: Der neue Spielplatz – mit Einrichtungen auch für Erwachsene.

Heinrich Wettstein ist Verwalter der Baugenossenschaft Letten BGL in Zürich.

Finanzielles

Kosten	Voranschlag	Abrechnung	Davon aktiviert
Sanierung und Balkonanbauten	4 366 000.–	4 265 057.–	3 750 000.–
Unterniveaugarage	1 175 000.–	1 165 317.–	900 000.–
Total	5 541 000.–	5 430 374.–	4 650 000.–

Finanzierung	
Erhöhung 1. Hypothek	4 050 000.–
Eigene Mittel (einschl. Eigenleistung durch Regiebetrieb)	1 380 374.–
	5 430 374.–

Mietzinse	Anzahl	Aufschlag	Neu per Monat
2-Zimmer-Wohnung m. Sitzplatz	2	180.–	580.–
2 1/2-Zimmer-Wohnung m. Sitzplatz	2	200.–	635.–
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Sitzplatz	10	230.–	730.–
3-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon	2	150.–	630.–
3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Sitzplatz	46	240.–	770.–
3 1/2-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon	11	160.–	670.–
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon	14	260.–	850.–
4-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon	1	170.–	720.–
Einstellplatz in Garage			130.–