

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 4: Renovieren, Sanieren

Artikel: Wohnungssanierung mit Wohnungserweiterung

Autor: Strässler, Peter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105813>

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: 05.02.2026

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

Wohnungssanierung mit Wohnungserweiterung

Das Wohnquartier Oberfeldweg/Im Feldtal befindet sich an guter Wohnlage in durchgrünem Quartier zwischen dem engeren Stadtgebiet von Winterthur und dem Vorort Wülflingen. Über die nahegelegene Trolleybus-Haltestelle ist das Stadtzentrum in zehn Minuten erreichbar, über den Fussweg entlang der Eulach das Zentrum Wülflingen in zehn Minuten.

Eine fällige Fassadenrenovation der sechs Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen war Auslöser zu grundsätzlichen Überlegungen über die weitere Gestaltung des Quartiers. Die Wohnqualität entsprach trotz früher installierter zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgung und erfolgter Küchen- und Badzimmerrenovation vor allem wegen der kleinen Wohnflächen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Ansprüchen. In den 2-Zimmer-Wohnungen ohne Balkon befand sich die Kochnische im 16 m² grossen Wohnzimmer. Die Wohnzimmersizes der 4-Zimmer-Wohnungen betragen nur 15,5 bis 17,8 m², und die Kinderzimmergrössen lagen zum Teil bei 7,2 oder 9,3 m². Teilweise fehlten direkte Ausgänge zum Gartensitzplatz, und einzelne der allgemein kleinen Balkone waren dem Elternzimmer statt dem Wohnzimmer zugeordnet. All diese Gegebenheiten erschwerten zusehends die Vermietung. Dagegen bestanden auf den in der 3geschossigen Wohnzone liegenden Grundstücken noch beträchtliche Ausnutzungsreserven, und die grosszügig bemessenen Gebäudeabstände boten Raum für Erweiterungen.

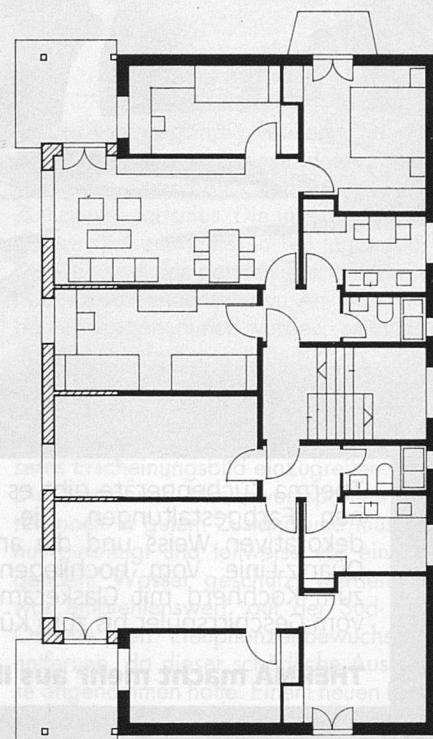
Grössere Grundrissflächen entsprechen heutigen Bedürfnissen

Wesentliche Wohnqualitätsverbesserungen wurden durch die folgenden Grundrisserweiterungen erreicht. Die 2-Zimmer-Wohnungen erhielten auf der Südseite vor dem bestehenden Badzimmer neue, selbständige Küchen und vor den Wohnzimmern schöne Balkone. Die 4-Zimmer-Wohnungen der ersten Etappe erfuhren eine Wohnzimmersvergrösserung auf 22,4 m² und Kinderzimmersvergrösserungen auf 15,5 m² durch eine teilweise Vorverlegung der Südseite um 2 m. Ergänzt wurden die Wohnungen durch grosse Balkone. Die 4-Zimmer-Wohnungen der zweiten Etappe erhielten eine Erweiterung um ein neues Elternzimmer. Dadurch konnte, ohne die Zimmerzahl zu reduzieren, ein sehr kleines Kinderzimmer aufgehoben und zum Wohnzimmer geschlagen und dieses somit auf 25 m² vergrössert werden. Ein neuer, grosser Balkon oder Sitzplatz liegt direkt vor dem Wohnzimmer. Die 3-Zimmer-Wohnungen erhielten nur einen grösseren Balkon, da sich keine zweckmässige und wirtschaftlich vertretbare Grundrisssvergrösserung anbot. Sie dient so aber gut einem 2-Personen-Haushalt. Als allgemeine Renovationsarbeiten wurden an allen Häusern die Fassadenstriche erneuert, die Spenglerarbeiten in Kupferblech ausgeführt, die Zugangswege und Bepflanzungen erneuert sowie ein Spielplatz angelegt. In der 2. Etappe erfolgte gleichzeitig die Erneuerung der Wohnungsschluss türen.



Im Bild sind die angebauten neuen Küchen und Balkone der 2-Zimmer-Wohnungen zu sehen: Eine Investition, die – bei Mietzinsaufschlägen zwischen Fr. 200.– und Fr. 250.– mehr als gerechtfertigt ist.

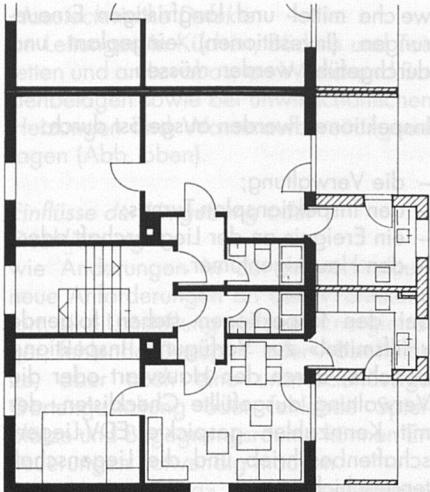
Grundriss der neuen 4-Zimmer-Wohnungen: Die Zimmer konnten durch eine Vorverlegung der Fassade markant vergrössert werden.



elektrotechnische Unternehmung
elektronische Steuerungen
24-Stunden-Service
Telefon (01) 3014444

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

Selöse Erneuerung Projekt Selöse Vogeleried

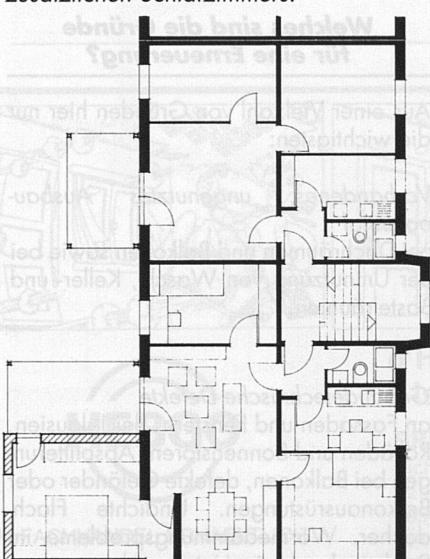


Grundriss der 2-Zimmer-Wohnungen mit Neu-Anbau einer selbständigen Küche.

Nicht zuletzt der Wunsch nach einer umfassenden Renovation. Sie ist im administrativen und technischen Bereich eine umfassende Information.

Diesem Umstand schenken wir heute und in der Zukunft noch mehr Beachtung. Die Mieter werden rechnungsbereit und erfordern ein möglichst schnelles und einfaches Ermitteln von Kosten und Verhältnissen. Aber auch die bestmöglichen Lösungen für die Heizungsanlagen und die Sanierung der Wohnungen werden nach

Die 4-Zimmer-Wohnungen der 2. Etappe wurden ergänzt durch den Anbau eines zusätzlichen Schlafzimmers.



Kosten

Erste Bauetappe mit 12 Zweizimmer- und 18 Vierzimmerwohnungen (Ausführung 1988).

Wohnungsvergrösserungen, Balkonanbauten
Energiesparmassnahmen
Allgemeine Renovationen
Autoabstellplätze, Kellerabgänge

Fr. 1 420 000.–
Fr. 292 000.–
Fr. 220 000.–
Fr. 60 000.–

Gesamtkosten (Abrechnung)

Fr. 1 992 000.–

Zweite Bauetappe mit je 12 Dreizimmer- und Vierzimmerwohnungen (Ausführung 1990).

Wohnungsvergrösserungen, Balkonanbauten
Energiesparmassnahmen
Allgemeine Renovationen
Autoabstellplätze, Kellerabgänge, Kellerräume

Fr. 1 215 000.–
Fr. 329 000.–
Fr. 480 000.–
Fr. 76 000.–

Gesamtkosten (Kostenvoranschlag)

Fr. 2 100 000.–

Mietzinsaufschläge

	Altmieter	Neumieter	
2-Zimmer-Wohnungen	1989	Fr./Mt. 208.–	250.–
4-Zimmer-Wohnungen	1989	Fr./Mt. 218.–	260.–
3-Zimmer-Wohnungen	1991	Fr./Mt. 170.–	212.–
4-Zimmer-Wohnungen	1991	Fr./Mt. 345.–	445.–

Bauherrschaft:

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur
Untere Vogelsangstrasse 187, 8400 Winterthur

Architekt:

Peter Strässler, Architekt HTL
Habsburgstrasse 31, 8400 Winterthur

Zu den Energiesparmassnahmen gehören die Wärmedämmungen der Kellerdecken und Windenböden, die teilweise angebrachte verputzte Außenisolation und alle neuen Kunststofffenster.

Um die bestehenden Veloräume besser für Mofas zugänglich zu machen, wurden die äusseren Kellertreppen durch Abfahrtsrampen ersetzt. Die Gartenbeete der Mieter blieben soweit wie möglich erhalten.

Bauausführung

Das gewählte 2-Schalen-Sichtbacksteinmauerwerk ermöglichte unter Wahrung der farblichen Einheit, die Erweiterungsbauten sichtbar darzustellen. Dank dessen gleichzeitiger Fertigstellung mit dem Rohbau mussten keine besonderen Aus trocknungsfristen für Verputze und Anstri

che abgewartet werden. Dies war um so bedeutungsvoller, als alle Arbeiten in bewohnten Häusern ausgeführt werden mussten. Trotz teilweise massiven Eingriffen in die Wohnbereiche wurde während der ganzen Umbauzeit von den Mieter sehr viel Verständnis für die verursachten Umtriebe an den Tag gelegt. Für die Umtriebe wird den vom Umbau betroffenen Mieter eine Reduktion auf den Mietzins aufschlag gewährt. Die massiven Eingriffe in die Wohnungen verlangten nach einer Bauausführung in der Zeit von Frühling bis Herbst. Da sich die Umbauten nicht gleichzeitig an allen Häusern in so kurzer Zeit ausführen liessen, entschloss man sich für eine Aufteilung in 2 Etappen. Um die Erfahrungen der ersten Etappe auswerten und bei der zweiten berücksichtigen zu können, wurde ein Zwischenjahr eingelegt. ■