Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 10

Artikel: Mehr als blosser Tapetenwechsel

Autor: Hauri, Rolf

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106169

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: 21.01.2026

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

MEHR ALS BLOSSER

Vorher/nachher: Innerlich und äusserlich den Anforderungen einer neuen ...

Kosten/Nutzen-Überlegungen liegen dem genossenschaftlichen Wohnungsbau ebenso zugrunde wie dem privatwirtschaftlichen, allerdings mit einer entscheidenden Nuance: Im privatwirtschaftlichen Sektor muss ein marktkonformes Wohnungsangebot erstellt werden, um eine angemessene Rendite zu ermöglichen; Ziel der Genossenschaften hingegen ist es, bei tragbarem Zins einen optimalen Wohnwert zu erreichen. Als Beispiel stellen wir den Umbau einer ABZ-Liegenschaft in Zürich näher vor.

Die in einer Reihe aneinandergebauten Wohnhäuser an der Schaffhauserstrasse beim Milchbuck sind 1923 vom Architekten Otto Streicher erstellt worden. Der etwa 130 Meter lange viergeschossige Bau weist eine interessante Gliederung auf: Der Mittelteil und die beiden symmetrisch angeordneten Kopfstücke treten ganz leicht aus der Fassadenflucht hervor und sind auf der Strassenseite mit Erkern und breiten Gauben im Walmdach architektonisch kräftiger und reicher bestückt als die beiden dazwischenliegenden verbindenden Trakte. Es mag erstaunen, dass sich diese Genossenschaftsliegenschaft damit formal an den feudalen barocken Schlossbau anlehnt.

ZU KLEINE ZIMMER, VERALTETE EINRICHTUNGEN Der architektonischen Qualität entspricht die damalige handwerkliche Ausführung des Baus, der in der Substanz vorzüglich erhalten ist. Gleichwohl drängte sich Ende der achtziger Jahre eine Sanierung auf: Die kleinräumigen Grundrisse und die in den fünfziger Jahren installierten Küchen- und Badezimmereinrichtungen genügten den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die Fassaden, die bei der letzten Renovation einen Anstrich im damals üblichen tristen Grau erhalten hatten, waren stark verschmutzt, und wertvoller Dachraum wurde lediglich als Estrich genutzt.

Eine blosse Auffrischung genügte offensichtlich nicht: Die Grundrisse mussten den heutigen Erfordernissen angepasst, der Dachraum ausgebaut und das Wohnungsangebot auf die gewünschte breitergeschichtete Zusammensetzung der Mieterschaft ausgerichtet werden.

In den meisten Wohneinheiten, deren Grundfläche nicht vergrössert werden konnte, wurde je ein Zimmer weniger untergebracht. Andere Wohnungen wurden zusammengelegt, und obwohl im Dachgeschoss eine beträchtliche Nutzfläche hinzukam, wurde deren Gesamtzahl von ursprünglich 62 auf 53 reduziert. Zusätzlich wurde ein grosses Kolonielokal eingerichtet.

Im Erdgeschoss wurden überwiegend 2½-Zimmer-Wohnungen projektiert, die vorzugsweise an ältere Mieter abgegeben werden. In den Obergeschossen wechseln familienfreundliche 3½- und 5½-Zimmerwohnungen, welche auf der Hofseite neu einen bzw. zwei Balkone erhielten, und im Dachgeschoss befinden sich neben einfacheren Wohnungen auch ausgesprochen kom-

DIE DEGGO AG, VOLKETSWIL, REALISIERT EIN UMBAUPROJEKT DER ALLGEMEINEN BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH AUF DEM MILCHBUCK UND SCHAFFT DAMIT MEHR LEBENSQUALITÄT.

ALLE FOTOS: ROLAND BRÄNDLI

...Zeit angepasst, darf sich die ABZ-Liegenschaft wieder sehen lassen.

TAPETEN-WECHSEL

fortable 3½-Zimmer-Wohnungen mit originellem und grosszügigem Grundriss, teilweise abgeschrägten Wänden und geschützter Terrasse.

MIETERSTRUKTUR Das früher auf eine etwas einseitige Mieterstruktur ausgerichtete Wohnungsangebot deckt heute eine wesentlich grössere Bandbreite von Bedürfnissen ab. Für die Bewohner macht es einen beträchtlichen Unterschied, ob sie in einer bereits etwas heruntergekommenen Liegenschaft wohnen, aus der diejenigen Mieter, die es sich leisten können, so rasch als möglich ausziehen, oder in einem attraktiven und begehrten Umfeld ihr Zuhause finden.
Schon jetzt, gegen Ende des Umbaus, zeigen sich erstaunlich positive Resultate: Viele Genossenschafter sind überaus stark in ihrem Haus und der Umgebung verwurzelt: Junge Familien wünschen nun dahin zurückzukehren, wo ein Elternteil bereits seine Jugend verbracht hat oder die Grosseltern immer noch wohnen. Das auf diese Weise ermöglichte Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach wird sehr geschätzt.

Andere Bewohner haben die Gelegenheit des Umbaus benützt, die gesamte Wohnungseinrichtung zu ersetzen und damit gewissermassen ihr ganzes Leben neu zu gestalten. Eine Rentnerin erklärte, dass sie nie daran gedacht hätte, einmal in einer derart schönen Wohnung leben zu dürfen.

ISOLATION UND BAUTECHNIK Neben den nach aussen in Erscheinung tretenden Änderungen mussten auch rein bautechnische Belange saniert werden: Die Wärmedämmung der Aussenmauern genügte den heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr. Mit einem Isolationsputz konnte diese verbessert werden, ohne dass dadurch der architektonische Eindruck beeinträchtigt wurde. Darüber hinaus wurden alle Fenster sowie die Heizanlage ersetzt, wodurch der Energieverbrauch für die Gebäudeheizung insgesamt um etwa die Hälfte reduziert werden konnte.
Verbessert werden musste durch den Einzug neuer Parkettböden auch die Schallisolation zwischen den einzelnen Geschossen, und selbstverständlich wurden die sanitären Einrichtungen ersetzt und neue Küchen eingebaut.

RÜCKSICHT AUF DIE BEWOHNER Umbauten stellen hauptsächlich ein organisatorisches Problem dar: Die Arbeitsabläufe müssen so aufeinander abgestimmt werden, dass möglichst geringe Kosten, auf der anderen Seite aber auch keine unnötigen und untragbaren Belastungen der Bewohner entstehen. Zu beachten ist, dass auch ein sorgfältig geplanter Umbau nicht einfach nach vorgegebenem Programm abgewickelt werden kann, sondern dass viele Detailentscheide erst getroffen werden können, wenn die entsprechenden Bauteile freigelegt und zugänglich sind. Damit keine Arbeitsunterbrüche entstehen, muss der Generalunternehmer den Zeitpunkt für solche Entscheidungen voraussehen, Unterlagen für die Bauherrschaft vorbereiten, die zuständigen Fachleute orientieren und ohne Zeitverzug die Realisierung in die Wege leiten.
Durch gute Zusammenarbeit und zweckmässige Entscheidungsabläufe konnten auf diese Weise in der Ausführungsphase wichtige Verbesserungen am ursprünglichen Projekt

Fortsetzung S. 20

MEHR ALS TAPETENWECHSEL

FORTSETZUNG VON S. 19

vorgenommen werden. So wurde für die Balkone eine ursprünglich nicht vorgesehene Stahltragkonstruktion gewählt, welche heute die überaus lange, an die Spielwiese grenzende Hoffassade in lebendiger und rhythmischer Weise gliedert.

DIE BAUETAPPEN Schon zwei Jahre vor Baubeginn waren Leerwohnungen nicht mehr neu vermietet, sondern dem Büro für Notwohnungen befristet zur Verfügung gestellt worden. So konnte Mitte 1993 die erste Bauetappe in drei geräumten Häusern in Angriff genommen und pünktlich vor der Weihnacht abgeschlossen werden. In der umfangreichsten zweiten Bauetappe wurden im ersten Halbjahr 1994 fünf weitere Häuser saniert, die restlichen zwei werden am Ende dieses Jahres, drei Monate vor dem vertraglich zugesicherten Endtermin, bezogen werden können. Durch diese Etappierung wurde es möglich, dass sämtliche Mieter, die in der Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse zu bleiben wünschten, immer eine Wohnung zur Verfügung hatten. Gleichzeitig standen auch nie Wohnungen unnötig leer. Auch wenn die verkürzte Bau- und die minimalen Leerstandszeiten der Wohnungen in der Bauabrechnung keinen Eingang finden, wird dadurch das Verhältnis von Aufwand und Nutzen insgesamt positiv beeinflusst.

KOSTENÜBERWACHUNG Vorteile, die ebenfalls nicht in der Abrechnung erscheinen, ergaben sich auch aus der laufenden detaillierten Berichterstattung über die Kostenentwicklung. Aufgrund dieser Unterlagen konnte der Bauherr Einsparungen, die bei diversen Positionen erreicht werden konnten, für Nachträge und Projektverbesserungen umdisponieren.

DAS ZIEL: MEHR LEBENSQUALITÄT
Gerade die Herausforderung, ohne Budgetüberschreitung ein Optimum an Nutzwert zu erzielen, bildet einen wichtigen Ansporn für Bauherrschaft, Planer und Generalunternehmer, setzt kreative Kräfte frei und führt zu Lösungen, welche für die Bewohner einen echten Zuwachs an Lebensqualität bedeuten.

Projekt und Planung:
Architekturgemeinschaft
Bruno E. Honegger und
H.P. Grüninger, Zürich

Ausführung und Baumanagement:
Deggo AG, Generalunternehmung, Volketswil

ROLF HAURI
DER AUTOR IST ZUSTÄNDIG FÜR AQUISITION BEI DER DEGGO AG.

Keine Spur mehr vom Grau der fünfziger Jahre.