

# Ohne Wohnwertverbesserung läuft nichts mehr

Autor(en): **Meier, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106355>

## **Nutzungsbedingungen**

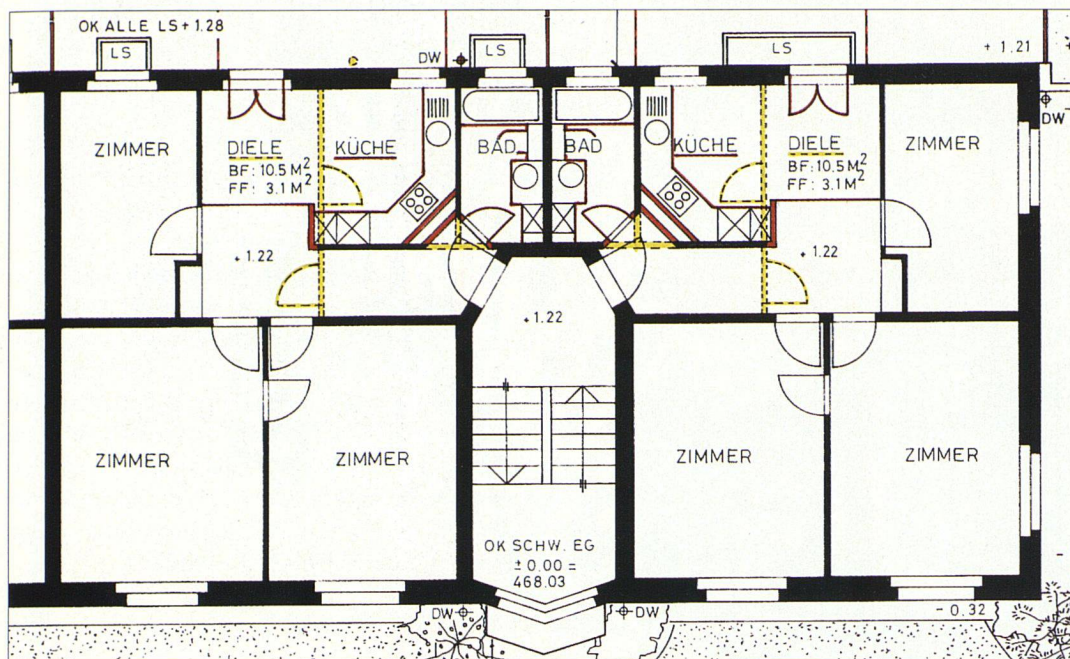
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Durchdachte Grundrissplanungen erhöhen den Wohnwert – auch dort, wo die Stadt schon gebaut ist. Aus einer beengenden Küche ist eine grosszügige Wohnküche entstanden.  
 Legende: rot = neu;  
 gelb = Abbruch;  
 schwarz = bestehend.

# OHNE WOHNWERTVERBESSERUNG LÄUFT NICHTS MEHR

*Verbesserung der Wohnqualität in Genossenschaftssiedlungen ist ein Ansatz, der immer wichtiger wird bei der Planung und Realisation von Erneuerungs- und Instandsetzungsvorhaben.*

*Im Zürcher Buchegg-Quartier zeigen drei Baugenossenschaften beispielhaft die Philosophie einer stilvollen Erneuerung auf.*

**W**er verhindern will, dass in fünf bis zehn Jahren Teile von Wohnsiedlungen leerstehen, muss dem reinen Instandhalten von Wohnsubstanz auch vermehrt Verbesserungen und unter Umständen auch Veränderungen am bestehenden Wohnungsangebot anfügen.

**FASSADENKUNST SCHAFFT BEWOHNERIDENTITÄT** Wer am berühmten Nadelöhr des schweizerischen Nationalstrassennetzes beim Bucheggplatz in Zürich nicht gerade im Stau steht, bemerkt mindestens aus den Augenwinkeln unkonventionelle Fassadengestaltung. Drei Baugenossenschaften mit über 600 Wohnungen in diesem idyllischen Wohngebiet haben erkannt, dass es wichtig ist, wenn sie bei ihren Erneuerungsmassnahmen auch äusserlich stärkere Präsenz zeigen. Sie wollen dokumentieren, dass die Bewohner ihrer Siedlungen nach innen und aussen vermehrt Identität spüren wollen. Das war denn auch der Auftrag, den wir nach Absprache mit den Baugenossenschaften dem Künstler Gottfried Honegger erteilt

Häuser sind Visitenkarten ihrer Eigentümer und der Bewohner.





«Du findest mich im Haus Nummer 48 – weisst Du, dem mit dem grünen Kragen.»  
 Individuelle Farbgebung der Fassaden erhöht die Identifikation der Hausbewohner mit der Wohnumgebung und steigert indirekt den Wohnwert.

FOTOS UND GRUNDRISSPLAN: M+S, ARCHITEKTEN ZÜRICH

haben. Der Kunstpreisempfänger der Stadt Zürich, zurzeit überwiegend in Frankreich lebend und arbeitend, hat in Zürich ein Zeichen gesetzt. Mit der Freiheit des Künstlers hat Honegger nicht versucht, konventionelle Vorstellungen des Architekten und Malermeisters künstlich anzureichern. Vielmehr hat er konsequent auf Lage und Architektur der verschiedenartigen Gebäudetypen und Siedlungen reagiert. Die im Sinne des Wortes unkonventionellen Vorschläge haben bei der Präsentation im Gremium der Baugenossenschaften und auch der in Zürich zuständigen Behörden nicht rundweg Zustimmung gefunden. Zum Grundsatzentscheid, diese künstlerischen Konzepte im Zusammenhang mit den anstehenden baulichen Erneuerungen umzusetzen, hat es aber keine unüberwindbaren Meinungsdivergenzen gegeben. Im Gegenteil: Bewohner – und das ist das wichtigste – und die verantwortlichen Repräsentanten der beteiligten Baugenossenschaften sind überzeugt und stolz, auf diese Art Identifikation mit ihrem Zuhause und dem engeren Quartier zu dokumentieren.

**HÄUSER SIND VISITENKARTEN** In diesem Sinne ist Fassadenkunst auch qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes. Dass darüber hinaus auch noch Verbesserungen in und am Gebäude realisiert werden, um auf die

anfangs zitierten Anpassungen der sich verändernden Marktverhältnisse reagieren zu können, ist trotz gutem Willen nicht so einfach in die Tat umzusetzen.

Am Beispiel der Häuser Grebelackerstrasse 6/8 wird dieser Trend im Ansatz sichtbar: Insgesamt zwölf von fast hundert in den 30er Jahren gebauten Wohnungen sind über die bauliche Instandsetzung hinaus mit verschiedenen Eingriffen auf eine attraktivere Wohnqualität angehoben worden. So werden die ehemaligen 3-Zimmer-Einheiten neu mit Wohnküchen und Balkonen, im EG mit Sitzplätzen qualitativ verbessert. Das bedeutet für etwa 10% der heutigen oder zukünftigen Bewohner höhere Wohnqualität, die allerdings auch einen etwas höheren Preis haben wird.

**DIE STADT IST GEBAUT** – Es liegt an uns, mehr daraus zu machen. 1993 haben Studien im Auftrag des Hochbauamtes der Stadt Zürich aufgezeigt, dass bei 10–15 Prozent der Restrukturierungen innerhalb des genossenschaftlichen Wohnbaus in der Stadt Zürich aus vorhandenen 3-Zimmer-Wohnungen neu 2- und 4-Zimmer-Wohnungen erstellt würden. Die realistische Aussicht besteht, für 10000 bis 15000 Personen ein zusätzliches Wohnraumangebot zu schaffen.

Die altersgerechte 2-Zimmer-Wohnung für 1-Personen-Haushalte und die 4-Zimmer-Einheit für 3–4-Personen-Haushalte zu schaffen, darin liegt eine der grössten Möglichkeiten, im gebauten Siedlungsraum auf die veränderten Altersstrukturen der Bewohner in den Städten zu reagieren. Für die unmittelbare Zukunft bedeutet dies, durch gezielten Umbau den veränderten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Wer diese Trendmeldungen verpasst, könnte früher als erwartet mit Belegungsproblemen im eigenen Gebäudepark konfrontiert werden. Es ist deshalb zu hoffen, dass sich diese Erkenntnisse auch in den Köpfen der Genossenschaftsvorstände durchsetzen und (noch) rechtzeitig in qualifizierten Umbau unserer «gebauten» Städte umsetzen lässt. Einfach nur Küche und Bad zu erneuern und der Fassade einen schmutzunempfindlichen Anstrich zu geben, wird in Zukunft nicht mehr genügen, um drohende Leerstände zu verhindern. Auch nicht im preisgünstigen Segment des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Davon zeugen die vollvermieteten, teilweise durch Verbesserungen wesentlich attraktiveren Genossenschaftswohnungen im Buchegg-Quartier in Zürich.

ERNST MEIER, MITINHABER DER MEIER + STEINAUER AG ARCHITEKTEN ZÜRICH