Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 10

Artikel: Wohnen an der Autobahn

Autor: Burri, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106406

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: 05.08.2025

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

WOHNEN AN DER AUTOBAHN

BRUNO BURRI

Ansicht der Strassenseite mit den vollständig verglasten Balkonanbauten

FOTO: mediaLink

Die Baugenossenschaft ASIG renoviert an einer der meistbefahrenen Strassen der Schweiz einen 40 Jahre alten Wohnblock mit 30 Wohnungen. Dürfen an solch exponierten Lagen überhaupt Wohnungen vermietet werden? Sind die investierten Millionen falsch ausgegeben?

Einhellig sprach sich der Vorstand der Baugenossenschaft ASIG 1990 für eine Sanierung einer Liegenschaft entlang der Autobahn A1, der Westtangente, aus. Der Block stellte das letzte Glied einer Gesamtrenovation des Dreispitzquartiers dar, mit über 200 Reiheneinfamilienhäusern und mehreren Mehrfamilienhäusern. Der Entscheid, auch diese letzte Liegenschaft zu renovieren, fiel, obwohl allen klar war, dass die Wohnlage sehr kritisch ist. Jeden Tag donnern über 40000 Fahrzeuge vor den Schlafzimmern vorbei. «Was das an Lärm bedeutet, kann man sich kaum vorstellen», sagt der bauführende Architekt Hans-Ruedi Berger. Tatsächlich ist ein längeres Offenhalten der Fenster auf die Strassenseite hin fast undenkbar – der gemessene Lärmpegel liegt über dem Alarmgrenzwert. Deshalb mussten auch sehr aufwendige Massnahmen zum Schallschutz getroffen werden.

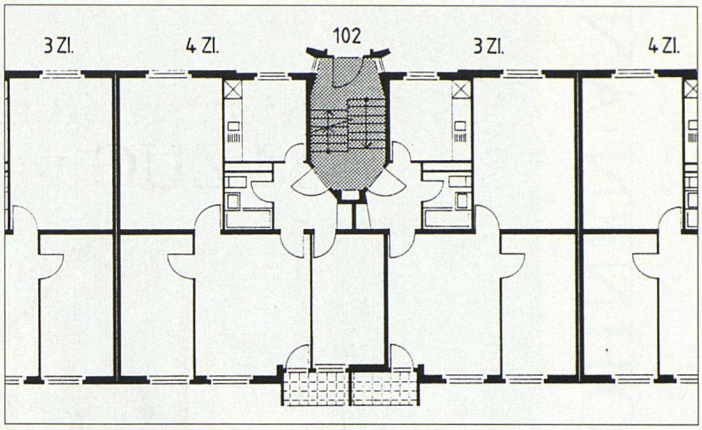
SUBJEKTIVE GEFÜHLE GEGEN OBJEKTIVEN SCHALLSCHUTZ Der Kanton hat, gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung, in Aussicht gestellt, sich massgeblich an den Mehrkosten für den Lärmschutz zu beteiligen. Namentlich will er Beiträge an die Mehraufwendungen an der lärmorientierten Fassade leisten und zusätzlich auf eigene Rechnung eine Schallschutzwand errichten. Dank den verwendeten Materialien und den gewählten Detaillösungen haben heute die Bewohner/innen in ihren Wohnungen einen Lärmpegel, der sich mit anderen Verkehrslagen durchaus vergleichen lässt. Wer sich nach dem Umbau trotzdem innerhalb der Wohnung von Verkehrslärm belästigt fühlt, tut dies aufgrund von subjektiven Empfindungen und Vorurteilen gegenüber einer Autobahn. Objektiv gesehen ist der Schallpegel nicht höher als an anderen städtischen Orten. Aber letztlich entscheidet trotzdem genau dieses subjektive Gefühl, ob sich eine Person in einer Wohnung wohl fühlt. Für die Vermietung der Wohnungen erwartet die Vermietungsabteilung der Genossenschaft denn auch erhöhte Schwierigkeiten! «Es gibt Interessenten/-innen, die sind vom Innenausbau begeistert. Aber die Vorstellung, dass vor dem Fenster die Autobahn vorbeiführt, können sie nicht ertragen», weiss Geschäftsführer Roland Baumann.

HOHER AUSBAUSTANDARD UND GRUNDRISSÄNDERUNGEN Tatsächlich, das Umbauprojekt hebt sich von anderen vergleichbaren Objekten ab. Schon zu Beginn der Planung hat sich der Vorstand der Genossenschaft darauf verständigt, dass hier nicht eine einfache Kosmetik ausreicht. Bezogen auf die akute Lärmsituation

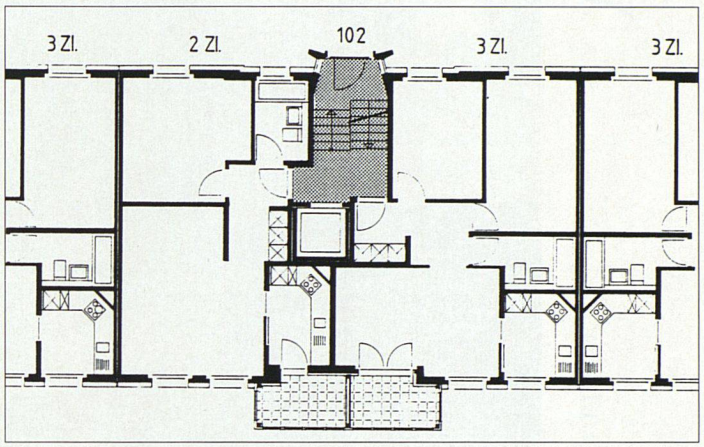
Fortsetzung auf Seite 46

Fortsetzung von Seite 45

musste eine totale Grundrissänderung konzipiert werden: Die Schlafräume wurden hofseitig verlegt. Auf der Strassenseite liegen jetzt die Küchen und das Wohnzimmer, ergänzt und abgeschützt von einem loggiaartigen Balkon. Die Umbausituation wurde auch dazu genutzt, um die ursprünglichen, sehr kleinen Zimmer zum Teil zusammenzulegen. Eine ehemalige 4-Zimmer-Wohnung zählt heute als 3-Zimmer-Wohnung. Der Ausbaustandard ist zwar nicht luxuriös, aber er darf als herausragend gut bezeichnet werden. Die Wohnungen sind zum Beispiel allesamt rollstuhlgängig und neu mit Liftanlagen erschlossen. Dementsprechend fallen auch die Investitionskosten für die Renovation aus. 6,5 Millionen auf 30 Wohnungen. Daraus folgen Mietzinserhöhungen von weit mehr als 100 Prozent, gegenüber den früheren Mietzinsen. Vor dem Umbau kosteten die Wohnungen zwischen 400 bis 600 Franken. Für die neue 3-Zimmer-Wohnung muss heute mit Fr. 1500.– inkl. Nebenkosten gerechnet werden.



Grundrisse vorher/nachher (Berger Architekten)



AUTOLÄRM BELÄSTIGT GANZE WOHNQUARTIERE Weshalb kommt die ASIG dazu, an einer derart exponierten und schwer vermietbaren Lage ein solch kostenintensives Projekt auszulösen? Diese Fragestellung sei so nicht richtig, antworten die Verantwortlichen der Baugenossenschaft. Die Problemsituation, die sich stellte, war: Wie lässt sich an einer schwierigen Lage eine notwendige Renovation an einem bestehenden Bau realisieren und gleichzeitig eine Verbesserung der Vermietbarkeit erreichen? Es wurden verschiedene Szenarien durchdacht: Angefangen mit einer einfachen Pinselrenovation über einen Neubau bis hin zum ersatzlosen Abbruch der Liegenschaft. Eine Pinselrenovation machte keinen Sinn, weil sie keine Antwort auf die bestehende Problemsituation geben konnte. Vielmehr musste damit gerechnet werden, dass sehr schnell teure Notsanierungen notwendig würden. Ausserdem wäre die Vermietbarkeit der Wohnungen sehr stark eingeschränkt gewesen. Die Neubauvariante kam aus baurechtlichen Gründen nicht in Betracht, weil unter Einhaltung der neuen Baulinie kein vergleichbares Objekt mehr hätte erstellt werden können. Ein ersatzloser Abriss kam nicht in Frage, weil der Block einen wichtigen Lärmschutzriegel für das gesamte dahinterliegende Wohnquartier darstellt.

WER SOLL DAS BEZAHLEN? Blieb also vernünftigerweise nur noch ein umfassender Gesamteingriff. Damit entsteht allerdings das Problem, dass die neuen Mietzinse sehr hoch werden. Auch das war den Verantwortlichen der Baugenossenschaft ASIG bewusst, und diese Frage wird vielleicht zu einer Bewährungsprobe für den Geist der Genossenschaft: «Dieses Haus ist für das gesamte Quartier von tragender Bedeutung», unterstreicht Hans-Ruedi Berger. «Nur schon 50 Meter von der Autobahn entfernt, findet man sich in einem vortrefflichen Wohnquartier mit grossem Wohnwert.» Es ist also nichts als billig, wenn die begünstigten Wohnlagen den Mehrwert, der durch den Riegel geschaffen wird, auch finanziell mittragen. «Durch einen internen Finanzausgleich könnten die Mietzinse auf ein Niveau gesenkt werden, welches die Nachteile der Nähe zur lärmigen Strasse wettmachen würden», rechnet Roland Baumann vor. Hat die ASIG, als private Baugesellschaft, damit eine staatliche Planungssünde aus den 60er Jahren auf eigene Kosten behoben? Das trifft sicher zu für die künftigen Mieter/innen in der Liegenschaft – sie erhalten eine Wohnung mit grossem Wohnwert. Ebenso für grosse Teile des dahinterliegenden Quartiers – dieses wird weiterhin vom Strassenlärm abgeschirmt. Gleichzeitig dürfte durch diese lokale Verbesserung eine gesamtheitliche Lösung, nämlich eine Einhausung der Autobahn im dichtbewohnten Bereich, noch weiter hinausgezögert werden. Aber noch länger auf dieses Wunder zu warten, konnten die Verantwortlichen nicht. Jetzt muss sich weisen, ob für die neuen Wohnungen eine Nachfrage besteht. Wenn nicht, müsste die Frage neu und auf politischer Ebene gestellt werden. Wo sind die Grenzen des Strassenverkehrs?

Nachtrag: Bei Redaktionsschluss dieses Artikels standen die Wohnungen etwa zwei Wochen vor dem Bezugstermin. Gut die Hälfte der Einheiten waren zu diesem Zeitpunkt vermietet und das Interesse bei Besichtigungen anhaltend gross. In Anbetracht der gesamthaft schwierigeren Vermietungssituation für Wohnungen, wird dieser Zwischenstand als befriedigend angeschaut. «Übung schon fast geglückt», tönt es von seiten der Genossenschaft.