

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 75 (2000)

Heft: 11

Artikel: Kleiner Eingriff, grosse Wirkung

Autor: Anderes, Dagmar

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106928>

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: 27.01.2026

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



Dank des Dachstockausbaus gibt es in den städtischen Liegenschaften an der Regensbergstrasse neu auch sechs Maisonetten.

Fotos: Susanne Stauss

Grundrissveränderungen bei städtischen Liegenschaften

Kleiner Eingriff, grosse Wirkung

Um das stadträtliche Legislaturziel – 10 000 Familienwohnungen in zehn Jahren – zu erreichen, legt die Stadt Zürich auch Hand bei ihren eigenen Liegenschaften an. Die Eingriffe bei zwei Häuserreihen zeigen unterschiedliche Möglichkeiten, wie aus kleinen Wohnungen grosszügige gemacht werden können.

VON DAGMAR ANDERES ■ Die Lage der Mehrfamilienhäuser an der Regensbergstrasse ist günstig: Im Umkreis von wenigen hundert Metern befinden sich Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten; das Tram hält praktisch vor der Haustür. Trotzdem eigneten sich die Wohnungen der 1930 erstellten Häuser nur noch bedingt für Familien. Erstens verfügten alle nur über drei Zimmer, zweitens hatte das Wohnumfeld vor allem Kindern wenig zu bieten. Die Liegenschaftenverwaltung und das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich beschlossen deshalb einen Umbau der 1990 von der Stadt Zürich erworbenen Häuser. Das Konzept erarbeitete der Architekt Franz Bartl.

WENIGER IST OFT MEHR Das Wohnungsangebot wurde von 24 auf 19 reduziert. Teils entstanden aus zwei 3-Zimmer-Wohnungen solche mit 5½-Zimmern, teils zwei 2½-Zimmer-Wohnungen. Dank dem Dachstockausbau gibt es

neu zusätzlich sechs Maisonetten. Indem man die Grundrisse veränderte, entstanden sowohl grössere wie auch attraktivere Wohnräume, bedingt unter anderem durch mehr Licht. So konnte durch den Anbau von Loggias in den Hof hinaus der Küchen-Essbereich um ein lichtdurchflutetes, halbes Zimmer erweitert werden. An die ruhige Hofseite legte man auch die Schlafzimmer. Die vergrösserten Wohnzimmer dagegen wie auch allfällig weitere Zimmer orientieren sich auf die belebte Regensbergstrasse. Schallschutzfenster sorgen aber dafür, dass der Lärm «draussen» bleibt.

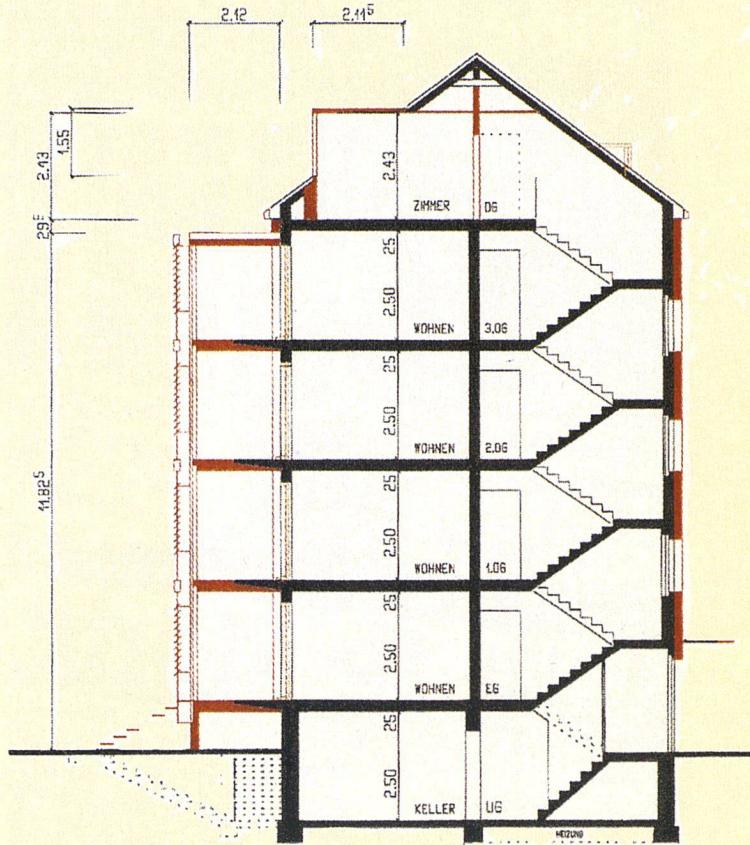
Aus Kostengründen – für die Renovation standen 5 324 000 Franken zur Verfügung – beschränkte man die Eingriffe in die Substanz des Hauses auf ein Minimum. Die Wohnungsergrösserungen wurden im Wesentlichen durch das Herausnehmen nicht tragender Trennwände und den Anbau der Loggias er-

reicht. Für einen besseren Komfort sorgen Parkettböden, moderne Küchen mit Granitabdeckungen und getrennte Bad/WCs. Eine Aufwertung hat auch der Hof erfahren: Anstelle der früheren Parkplätze gibt es einen grossen Spielplatz.

Dass die Investitionen sich auf die Mietzinse auswirken, ist klar. Mit monatlich 2243 Franken für eine 5½-Zimmer-Maisonnette (110 m²) und 1251 Franken für eine 2½-Zimmer-Wohnung (68 m²) liegen sie jedoch im Durchschnitt der stadtzürcherischen Mietpreise. Entsprechend leicht liessen sich die Wohnungen vermieten.

KLEINE ARBEITERWOHNUNGEN 1989 erwarb die Stadt Zürich die Häuserreihe mit Hofraum und Garten an der Luggwegstrasse 60–66 von der Angestellten-Pensionskasse der Maag-Zahnräder. Die vier in den 30er Jahren gebauten Häuser enthielten je acht 3-Zimmer-Woh-

Ansicht der Häuser an der Luggwegstrasse mit den wohnzimmervergrössernden Aussenbauten. Der neue Teil ist auf dem Plan rot gekennzeichnet.



nungen mit der minimen Wohnfläche von 55 m². Von den Fassaden, Fenstern über die Dächer, Küchen, Bäder bis zur Haustechnik und den Elektroinstallationen war alles veraltet. Kein Wunder hatte die Stadt Mühe, die Wohnungen zu vermieten.

Sie beschloss, die Liegenschaften aussen und innen zu renovieren und dabei gleichzeitig die Wohnflächen zu vergrössern. Kostenpunkt: 6 309 000 Franken. Durch leichte, vorwiegend aus Stahl und Glas gefertigte Anbauten ermöglichte der Architekt Felix Stemmle die hofseitige Öffnung der Häuser. Damit gewannen die Wohnungen bis zu 16 Prozent an Raum. Der Dachstockausbau ermöglichte neue, grosszügige Maisonetten mit je 4½ Zimmern. Der eine Typus ist intern mit einer Wendeltreppe verbunden, der andere verfügt über einen separaten Treppenaufgang.

Weitere Grundrissverbesserungen waren aufgrund der Gebäudestruktur nicht möglich. Dafür wurden die Küchen- und Badezimmer-einrichtungen komplett ersetzt, die Wand- und Bodenbeläge erneuert, ebenso die Elektro- und sanitären Installationen. Die Häuser erhielten eine zentrale Warmwasserversorgung und eine verbesserte Schallisolation. Gleichzeitig mit der Neugestaltung der Fassade wurde die Gebäudehülle wärmetechnisch saniert; und im Hof soll eine grüne Oase entstehen. Deshalb haben die untersten sechs Wohnungen jetzt eine Treppe, die direkt in den Garten hinausführt.

Auch bei diesem Beispiel liegen die Mieten im üblichen Rahmen: 1333 Franken monatlich kostet eine 3-Zimmer-Wohnung à 64 m², 1847 Franken eine Maisonetten mit 116 m².

