Kleiner Eingriff, grosse Wirkung

Autor(en): **Anderes, Dagmar**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106928

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://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.

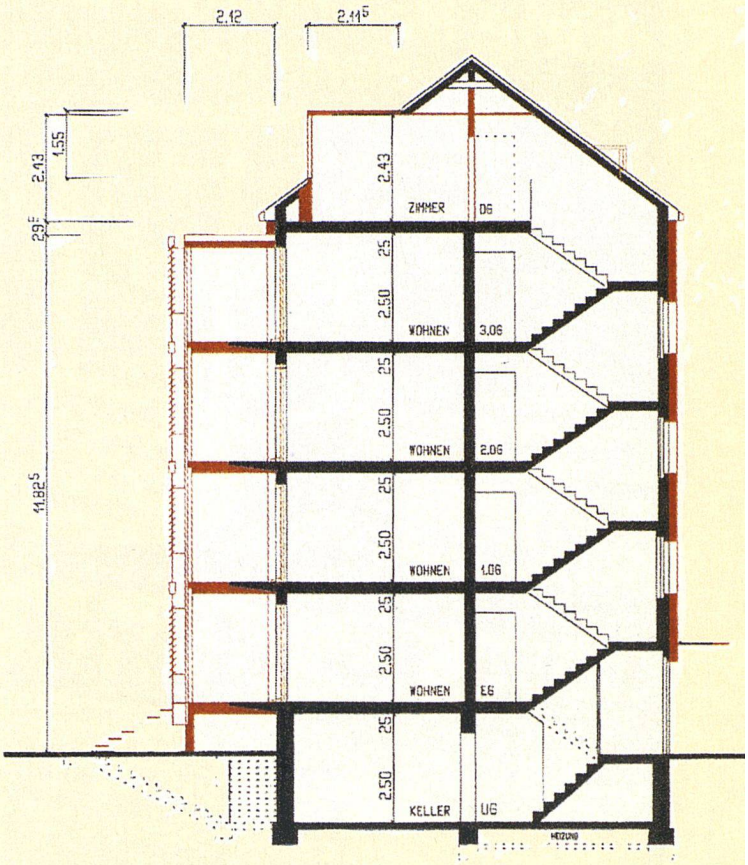
Weniger ist oft mehr Das Wohnungsangebot wurde von 24 auf 19 reduziert. Teils entstanden aus zwei 3-Zimmer-Wohnungen solche mit 5½-Zimmern, teils zwei 2½-Zimmer-Wohnungen. Dank dem Dachstockausbau gibt es neu zusätzlich sechs Maisonetten. Indem man die Grundrisse veränderte, entstanden sowohl grössere 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 Wohnungsvergrösserungen wurden im Wesentlichen durch das Herausnehmen nicht tragender Trennwände und den Anbau der Loggias erreicht. 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 auswirkten, 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 stadtzüricherischen 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 Badezimmereinrichtungen 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 Maisonette mit 116 m².