

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 77 (2002)

**Heft:** 4

**Artikel:** 66 Wohnungen rundum erneuert

**Autor:** Steinmann, Otto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107062>

#### **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:** 10.02.2026

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

Mit den richtigen Partnern führt auch ein «Laienvorstand» anspruchsvolle Sanierungen durch

# 66 Wohnungen rundum erneuert

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern a.A. (GBA) kann auf eine erfolgreiche Sanierung von drei Mehrfamilienhäusern zurückblicken. Dabei zahlte sich die Zusammenarbeit mit bewährten lokalen Unternehmen aus.

Die drei sanierten Mehrfamilienhäuser «Looren» der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Affoltern a.A. Das ungewöhnliche Farbkonzept fällt ins Auge.

**VON OTTO STEINMANN\*** ■ Die GBA ist etwas mehr als 50 Jahre alt und besitzt in Affoltern am Albis sechs Mehrfamilienhäuser mit gut hundert Wohnungen. Drei dieser Liegenschaften sind über 40-jährig, drei wurden Mitte der 70er- und Anfang der 80er-Jahre erstellt. Die GBA wird von einem «Laienvorstand» geführt, der sich in heiklen Unterhaltsfragen von externen Stellen beraten lässt.

Bei der Erneuerung der drei Mehrfamilienhäuser «Looren» stützte sich der Vorstand auf Analysen und Empfehlungen der ZKB und der ortsansässigen Baucal AG. Selbst durchgeführte Umfragen bei der Mieterschaft sowie der laufende Unterhalt trugen zur Ermittlung des Sanierungsumfangs bei. Als nötig erwies sich schliesslich die Gesamterneuerung von Küche, Bad, WC, Wassererschliessung, z.T. Heizkörper, z.T. Fenster, Fassade, Schliessanlage, diverse Bodenbeläge. Gegen Ende der Sanierung folgten auch noch die Wohnungstüren.

**LIEBER GRÖSSERE, DAFÜR KURZE IMMISSIONEN.** An einer Mietersammlung wurden den BewohnerInnen das Projekt und die Zeitplanung sowie die finanziellen Folgen (Mietzinsanpassungen) erläutert. Beabsichtigt war, die Sanierung etappenweise über drei Jahre hinweg durchzuführen. Die Mieterschaft beantragte aber, die Sanierung aller drei Liegenschaften in nur einem Jahr durchzuführen. Sie führte die kürzere Lärm- und Schmutzbelastung ins Feld. Zudem könnten sicher auch grössere Rabatte erwirkt werden. Ohne den Schlussfolgerungen vorgreifen zu wollen, erwies sich dies als die einzig richtige



Lösung sowohl für die Mieterschaft als auch wegen der Arbeitsbelastung des Vorstandes und der Baukommission.

Für die sehr demokratisch organisierte GBA kam nur ein Vorgehen mit möglichst grosser Akzeptanz in Frage, sind doch alle Mieter auch Eigentümer. Der Vorstand bildete eine Baukommission, der neben dem ganzen Vorstand (sieben Personen) von jeder Liegenschaft zwei Personen (je eine Frau und ein Mann) angehörten. Auf Grund eines Kostenvoranschlages bewilligte die Generalversammlung im Mai 2000 einen Rahmenkredit von fünf Millionen Franken. Durch Vorgespräche erarbeitete die Baukommission zunächst eine erste Kostenschätzung, wobei sich bald zeigte, dass deren Betrag von 4,8 Millionen Franken unterschritten würde.

**AKZEPTANZ SICHERSTELLEN.** Die Baukommission verfolgte das anspruchsvolle Ziel, die Sanierung im Frühling 2001 zu beginnen und im Herbst zu vollenden. Das bedeutete alle zwei Wochen den Baubeginn einer Etappe. Eine Woche lang standen dann weder Wasser noch Strom zur Verfügung, konnten also weder Küche noch WC benutzt werden. Kurz vor Baubeginn stellte sich auch noch heraus, dass in zwei Häusern asbesthaltige Böden vorhanden waren, die vorschriftsgemäss entfernt werden mussten und den Terminplan noch enger werden liessen. Die Baukommission kümmerte sich nicht nur um Materialien und Geräte, die Mietervertretungen leisteten auch aufwändige, aber äusserst wichtige Informationsaufgaben, führten Umfragen durch und hatten ein offenes ►



Helle Farben, Granitabdeckungen und eine gegen das Wohnzimmer offene Struktur zeichnen die umgebauten Küchen aus.



Vollständig renoviertes Bad, auch hier setzt man auf Helligkeit.

Ohr für Mieteranliegen – blieben doch die Mieter während der Sanierung in ihren Wohnungen. Wer es einrichten konnte, fuhr allerdings in die Ferien oder zog zu Bekannten. Dank dieser Massnahmen stiess die Sanierung auf keine grösseren Widerstände, sondern fand breite Unterstützung und wichtige Mitarbeit – was sich auch finanziell positiv auswirkte.

**OFFENE, HELLE KÜCHEN.** Zu den wichtigsten Massnahmen zählte die Öffnung der bisher geschlossenen Küchen zum Esszimmer hin. Ein leicht veränderter Grundriss, neue Geräte, eine Granitabdeckung und neue Lüftungen verbesserten den Komfort markant. Helle Platten ersetzten die alten Novilon-Boden- und Wandbeläge.

Da eine hinterlüftete isolierte Fassadenverkleidung aus finanziellen Gründen nicht möglich war, wurde die Fassade wo nötig saniert und anschliessend frisch gestrichen. Der farblichen Gestaltung galt besonderes Augenmerk, sollte sie doch auffallen, aber auch gefallen. Die beauftragte Firma überzeugte mit einem mutigen Konzept, das aussen wie auch in den Treppenhäusern umgesetzt wurde.

**ZUVERLÄSSIGE PARTNER WICHTIG.** Die GBA darf auf eine äusserst gelungene Sanierung zurück schauen, die von den Mietern mitgetragen wurde. Die Finanzen waren transparent und konnten jederzeit eingehalten werden. Klar wurde, dass der Kommunikation mit den BewohnerInnen grosses Gewicht beizumessen ist. Die Vergebung der Arbeiten an bekannte und einheimische Handwerker zahlte sich aus und wird sich wegen des gewährleisteten Unterhalts auch längerfristig

lohnen. Es zeigt sich also, dass ein «Laienvorstand» durchaus in der Lage ist, eine anspruchsvolle Sanierung durchzuführen, vorausgesetzt, er hat zuverlässige und ehrliche Partner.

\*Otto Steinmann ist Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Affoltern a.A.

#### Baudaten

##### Bauträger:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern a.A., Affoltern a.A.

##### Ausführung:

Baucal AG, Affoltern a.A.

##### Küchenbau:

Innenausbau AG, Affoltern a.A.

##### Farbkonzept / Beratung:

Fontana + Fontana, Jona

##### Gesamtkosten:

Ca. 4,6 Mio. Fr.

##### Mietzins 3½-Zimmer-Wohnung:

Vor Sanierung:	851.–
Nach Sanierung:	1063.–

##### Mietzins 4½-Zimmer-Wohnung:

Vor Sanierung:	978.–
Nach Sanierung:	1200.–

