

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 79 (2004)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** Aus klein wird gross

**Autor:** Gadient, Hansjörg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107289>

#### **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:** 11.01.2026

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



Die Baugenossenschaft Letten hat ihre Stammkolonie in Zürich-Wipkingen erneuert

## Aus klein wird gross

Die Siedlung aus den 20er-Jahren weist zwar eine hohe städtebauliche Qualität auf und steht unter Denkmalschutz. Trotzdem entsprachen die rund 200 kleinen Wohnungen den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Die Baugenossenschaft Letten beschloss deshalb, ihre Stammkolonie mit unterschiedlichsten Wohnungszusammenlegungen aufzuwerten. Heute reicht das Angebot in den rundum erneuerten Bauten bis zur 5½-Zimmer-Maisonettewohnung.

**VON HANSJÖRG GADIENT** ■ Ältere Menschen hängen am Gewohnten. Eine so umfangreiche und in vielem recht einschneidende Sanierung wie die der Siedlung Letten bedeutet für sie eine grosse Verunsicherung. Sie erfordert oft so viel Flexibilität und so grosse Anstrengungen, wie sie betagte Menschen kaum noch zu leisten im Stande sind. So fragten einige der Ältesten, ob man nicht warten könne mit dem Umbau, bis sie im Altersheim wären. Einer ignorierte die drohenden Veränderungen ganz einfach. Im

Brutton der Überzeugung erzählte er allen Nachbarn, dass zwar das ganze Haus saniert werde, nur in seiner Wohnung werde nichts gemacht ...

Nachdem die Verwaltung ein paar Mal nachgefragt hatte und noch immer nichts für die Teilaräumung vorbereitet war, schickte sie am letzten Arbeitstag, bevor die Handwerker kommen sollten, zwei Mitarbeiter in die Wohnung, die dem eigenwilligen alten Herrn gut zuredeten und ihm dann halfen, seine Küche und sein Bad auszuräumen. Und obschon er

vorher alle Unterstützungsangebote vehement abgelehnt hatte, liess er sich am Ende helfen, als die Tatsache einfach nicht mehr länger zu leugnen war, dass auch seine Wohnung neue Leitungen, eine neue Küche, ein neues Bad und vor allem einen Balkon bekommen sollte.

**SIEDLUNG MIT HOHER QUALITÄT.** Vor rund sieben Jahren hatte die Genossenschaft begonnen, sich intensiv mit der nötigen Sanierung der Siedlung an der Zürcher Rousseaustrasse

Die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Letten in Zürich-Wipkingen steht unter Denkmalschutz.

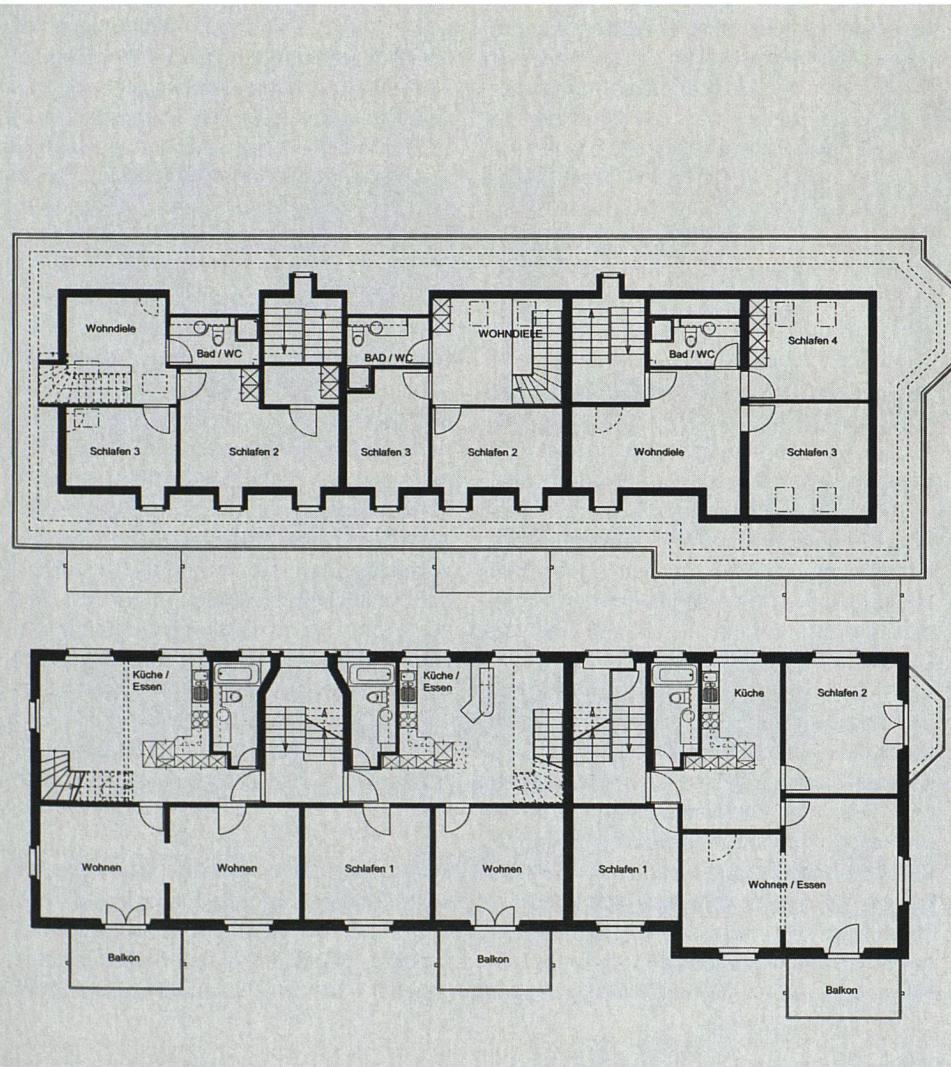
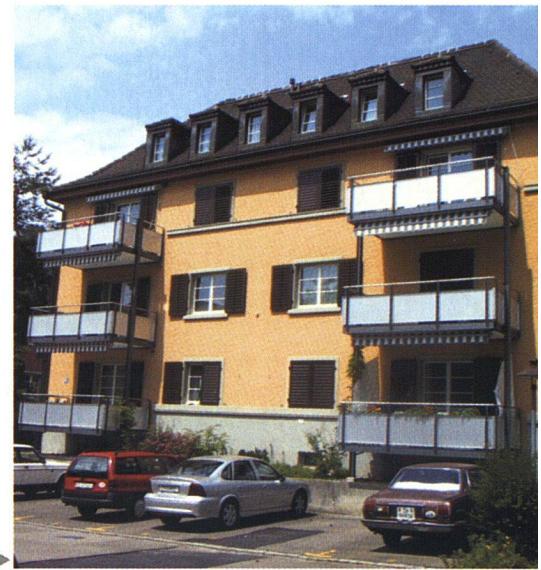
zu beschäftigen. Von 1923 bis 1928 waren die dreigeschossigen Häuser von den Zürcher Architekten Gottlieb Leuenberger und Jakob Flückiger als Stammkolonie der Genossenschaft Letten gebaut worden. Wegen ihrer städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten ist die Siedlung im Inventar der Zürcher Denkmalpflege; Veränderungen unterliegen daher der Aufsicht der Denkmalpflege. Die Siedlung war zwar gut unterhalten und in den 1970er-Jahren bereits einmal baulich angepasst worden, aber die Analyse des Bestandes ergab Mängel, die mit einer einfachen Renovation nicht mehr zu beheben gewesen wären.

Dafür gab es – neben den normalen technischen Erneuerungen – vor allem zwei Gründe. Zum einen entsprach der Wohnungs- spiegel nicht mehr den heute üblichen

Anforderungen. Zu viele der kleinen 3-Zimmer-Wohnungen kamen für Familien nicht mehr in Frage; zu viele der winzigen Einzimerwohnungen waren nur noch schwer zu vermieten. Zum anderen zeigte sich, dass zu wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon hatten und dass die vorhandenen Balkone zu schmal und daher kaum nutzbar waren. Aus der Erkenntnis dieser Problematik entstand das Konzept, einerseits Wohnungen zusammenzulegen und anderseits möglichst allen einen grossen, sonnigen und gut nutzbaren Balkon zu geben.

**MAISONETTES STATT KLEINWOHNUNGEN.** Dieses Anliegen führte zu der unkonventionellen Lösung, aus den obersten Wohnungen und den Dachgeschoßen Maisonettes zu machen. Denn die Denkmalpflege, die den Anbau von neuen Balkontürmen nur zähneknirschend akzeptierte, hatte sich strikt gegen Balkone für die Dachgeschosse gestellt. Die Balkontürme hätten über die Dachtraufe hinausgeragt und die ausgewogenen Proportionen der Bauten zu stark beeinträchtigt. Um doch jeder Wohnung einen Balkon geben zu können, kam der Architekt Marius Gabrieli auf die Idee, das oberste Normalgeschoss und das darüber liegende Dachgeschoss jeweils mit einer internen Treppe zu verbinden ►

Aus denkmalpflegerischen Gründen durften die Balkone nicht bis zum Dachgeschoß reichen.



Aus kleinen Wohnungen im obersten Normalgeschoss entstanden dank der Zusammenlegung mit bisher ungenutzten Dachräumen grosszügige 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen. Im unteren Geschoss findet sich eine grosszügige Wohnküche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer sowie die neuen Balkone. Über eine interne Treppe gelangt man ins Dachgeschoss mit Wohnküche, Schlafzimmern sowie einem zweiten Bad.

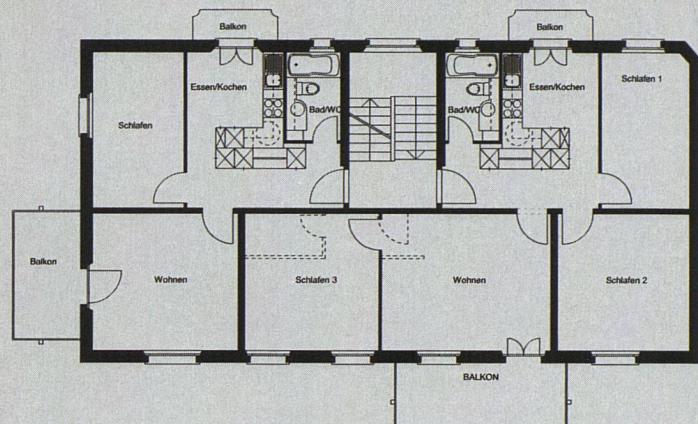
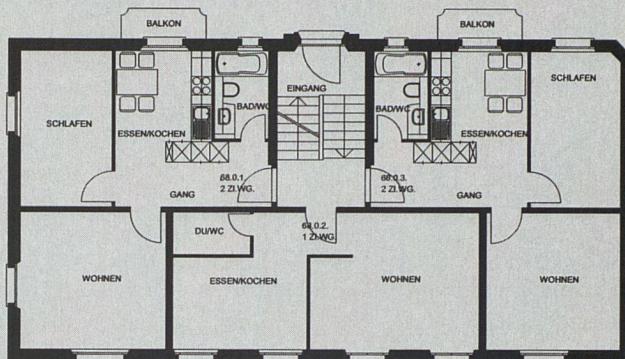
Ein Gebäude aus den 50er-Jahren konnte aufgestockt werden.



Gleichzeitig gestaltete man die Außenräume neu.



Beispiel einer Wohnungszusammenlegung (links: vorher, rechts: nachher): Die zwischen den beiden Zweizimmerwohnungen angeordnete Einzimmerwohnung verband man mit der Wohnung rechts. Alle Wohnungen verfügen neu über grosse Balkone.



und so grosszügige zweigeschossige Familienwohnungen mit viereinhalb oder fünfeinhalb Zimmern zu schaffen. Jede sollte im unteren Geschoss neben Küche, Wohnzimmer und einem Schlafzimmer einen Balkon erhalten und im oberen Geschoss die weiteren Zimmer sowie eine vielfältig nutzbare Galerie oder Wohndiele neben der Treppe.

Dieser Lösungsansatz überzeugte sowohl die Genossenschaft als auch die Denkmalpflege. Die in den Dächern vorhandenen, schlecht genutzten Mansardenzimmer oder Estriche wurden dafür ohne grössere Probleme aufgehoben. Die zum Teil im Dachgeschoss vorhandenen Wohnungen aber mussten für die Zusammenlegung geräumt werden, was bei den Betroffenen selbstverständlich nicht auf Gegenliebe stiess. Ansonsten aber gab es in der Genossenschaft gegen die Idee, grosszügigere Maisonette-Wohnungen zu bauen, kaum Widerstand.

#### LEIBER ZWEI GROSSE ZIMMER ALS DREI KLEINE.

Neben diesen grossen Wohnungen gab es auch bei den mittleren Wohnungsgrössen Zusammenlegungen. In einigen Häusern waren Einzimmerstudios zwischen zwei kleinen 3-Zimmer-Wohnungen eingekauft. Diese wurden aufgehoben und einer der Nachbarwohnungen zugeschlagen. In einigen Wohnungen reduzierte sich die Zimmerzahl, weil Zimmer zusammengelegt wurden. Denn die Räume waren dort so klein, dass sie von neu-

en Mietern kaum noch akzeptiert wurden. Heute seien eher grosszügigere Zweizimmerwohnungen als kleinräumige Dreizimmerwohnungen gesucht, so der Verwalter der Genossenschaft, Hans Wettstein. Daher liess man bei einigen dieser räumlich beengten Wohnungen Zwischenwände entfernen, um einen grosszügigeren Eindruck zu erhalten. Was bei all diesen Zusammenlegungen erstaunt, ist die Tatsache, dass sich die Gesamtzahl der Wohnungen nach der Sanierung kaum reduziert hat. Dies liegt daran, dass, wo immer möglich, in manchen Dachgeschossen zusätzliche Wohnungen eingebaut wurden und dass ein rückwärtiges Gebäude aus den 1950er-Jahren aufgestockt werden konnte. So sind aus den ursprünglich 212 Wohnungen nach der Sanierung 208 Wohnungen geworden, mit dem Unterschied allerdings, dass sie alle wieder den zeitgemässen Anforderungen genügen und entsprechend gesucht sind.

**40 PROZENT AUFSCHELAG.** Die Mietzinse sind durch die Sanierung um rund 40 Prozent gestiegen. Dies mag hoch scheinen; in absoluten Zahlen sind die Mieten allerdings immer noch moderat, wenn man sich vor Augen hält, dass es die umgebauten und sanierten Wohnungen mit Neubauwohnungen aufnehmen können. So kostet eine sanierte und vergrösserte 3-Zimmer-Wohnung statt netto 760 Franken neu 1150 Franken. Eine der doppel-

geschossigen 4½-Zimmer-Wohnungen kostet 1850 Franken, die gleiche Wohnung mit fünfeinhalb Zimmern kommt auf 2050 Franken. Die neuen Mietzinse waren denn auch bei den meisten Genossenschaftern einer der Hauptpunkte der Kritik. Die Verwaltung konnte aber aufzeigen, dass auch diese neuen Mietzinse im Vergleich mit den anderen sanierten Siedlungen normal waren, zum Teil sogar noch darunter lagen. Dieser Nachweis überzeugte. Auch sonst bemühte sich die Genossenschaft sehr, den Umbau und die Sanierung möglichst genau zu beschreiben und deren Notwendigkeit darzulegen. Eines der Hauptargumente war dabei, dass die Kolonie auch für jüngere neue Mieter attraktiv bleiben müsse, wenn sie fortbestehen wolle. Dafür waren aber Anpassungen an den zeitgemässen Standard notwendig, sowohl was die räumlichen Qualitäten angeht als auch die technische Ausstattung. Ein weiteres Argument waren die Balkone als wichtiges Auswahlkriterium bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Und sicher sind es heute auch diese breiten, grosszügigen Balkone, die den alten und den neuen Mietern vor allem gefallen.

**FRÜHZEITIGE INFORMATION.** Die frühe und kontinuierliche Informationsarbeit der Verwaltung zahlte sich aus. Obschon es viele kritische Stimmen in der Genossenschaft gegeben hatte, erzielte die Abstimmung über

den Sanierungskredit von fast 33 Millionen Franken ein erstaunlich gutes Resultat. Fast 90 Prozent der Stimmen bejahten das Vorhaben. Neben der Sanierung der Häuser und dem Anbau der Balkone waren in der gesamten Summe auch der Neubau einer Tiefgarage und eines neuen Betriebsgebäudes enthalten sowie die Neugestaltung der Außenanlagen.

Eine wichtige Voraussetzung, eine so einschneidende Sanierung für die Mieter akzeptabel zu machen, ist neben der weit gehenden und frühzeitigen Information die Wohnungswechsel möglichst genau und mietgerecht zu planen. So wurden bereits etwa vier Jahre vor Baubeginn bei Kündigungen und Neuvermietungen nur noch befristete Verträge ausgestellt, so dass schon ein beträchtlicher Teil der Wohnungen zum Zeitpunkt der nötigen Umzüge von verbliebenen Mietern frei sein würden. Insgesamt kam es bei rund einem Fünftel des Wohnungsbestandes zu Vermietungen an neue Mieter oder Mieterinnen, wobei der Hauptanteil dem normalen Wechsel zuzurechnen sei, so die Verwaltung. Nur in Einzelfällen sei die Sanierung selbst der Grund für das Verlassen der Siedlung Letten gewesen.

**MIETERWÜNSCHE WENN MÖGLICH ERFÜLLT.** So weit dies irgend möglich war, bemühte sich die Verwaltung, Abgänge zu vermeiden, indem sie den individuellen Vorstellungen für den Wohnungswechsel zu entsprechen versuchte. Sie wollte sicherstellen, dass in der Siedlung bleiben konnte, wer dies wollte. Natürlich konnten dabei die Wünsche nicht immer genau erfüllt werden, und die oft recht fixen Vorstellungen der Alteingesessenen waren nicht immer ganz einfach umzusetzen.

Der ältere Herr aber, der so überzeugt gewesen war, dass bei ihm nicht umgebaut würde

und der sich partout nicht hatte helfen lassen wollen, konnte in seiner alten Wohnung bleiben. Für die Zeit der Bauarbeiten brachte ihn eine Nichte in einem Altersheim als Ferengast unter. Von dort kam er regelmäßig auf die Baustelle, um zum Rechten zu sehen. Als die Arbeiten in seiner Wohnung abgeschlossen waren, kam er zurück und war ganz zufrieden. Die Verwaltung schickte dieselben beiden Mitarbeiter, die seine Küche vor zwei Wochen schon ausgeräumt hatten, wieder zu ihm. Er empfing sie freudestrahlend und gab die nötigen Anweisungen, was denn nun wo genau zu stehen kommen sollte... ☺

#### Baudaten

##### Bauträger:

Baugenossenschaft Letten, Zürich

##### Architektur:

Marius Gabrieli, Zürich

##### Gesamtkosten:

33 Mio. CHF

#### Beteiligte Unternehmen (Auswahl):

Brunner Erben AG (Baumeisterarbeiten)  
Kläusler Fensterfabrik AG (Fenster und Ver-  
glasungen)

Movanorm AG mn Küchen (Sanitär/Küchen)  
K. Wächter Ing. (Sanitär/Küchen)  
Franke AG (Spülen)  
Electrolux AG (Küchengeräte)  
Sanitas Troesch AG (Bad)  
Ernst Schweizer AG (Metallbau)  
Brenner AG Gartenbau (Umgebung)

Anzeige

# SPLEISS

## Die Baumeister mit Herz und Verstand



■ Neubau ■ Aussenisolation ■ Hinterlüftete Fassaden ■ Betonsanierung ■ Kundenmaurer ■ Umbau

ROBERT SPLEISS AG BAUUNTERNEHMUNG ■ Mühlebachstrasse 164 ■ 8034 Zürich

Telefon 01 385 85 85 ■ Telefax 01 385 85 07 ■ [info@robert-spleiss.ch](mailto:info@robert-spleiss.ch) ■ [www.robert-spleiss.ch](http://www.robert-spleiss.ch)