

# Ein Drittel mehr Wohnfläche : die Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur erneuert ihren gesamten Bestand

Autor(en): **Hartmann, Stefan**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107432>

## **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.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur erneuert ihren gesamten Bestand

# Ein Drittel mehr Wohnfläche

Die umfassende Sanierung der elf über 80-jährigen Häuser in Winterthur Veltheim ist für eine kleine Genossenschaft wie die Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur (ABW) kein Pappenstiel. Besonders wenn sie dabei gleich noch die Wohnzimmer vergrössert und neue Balkone erstellt. Doch die erste Etappe ging fristgerecht über die Bühne – trotz böser Überraschung.

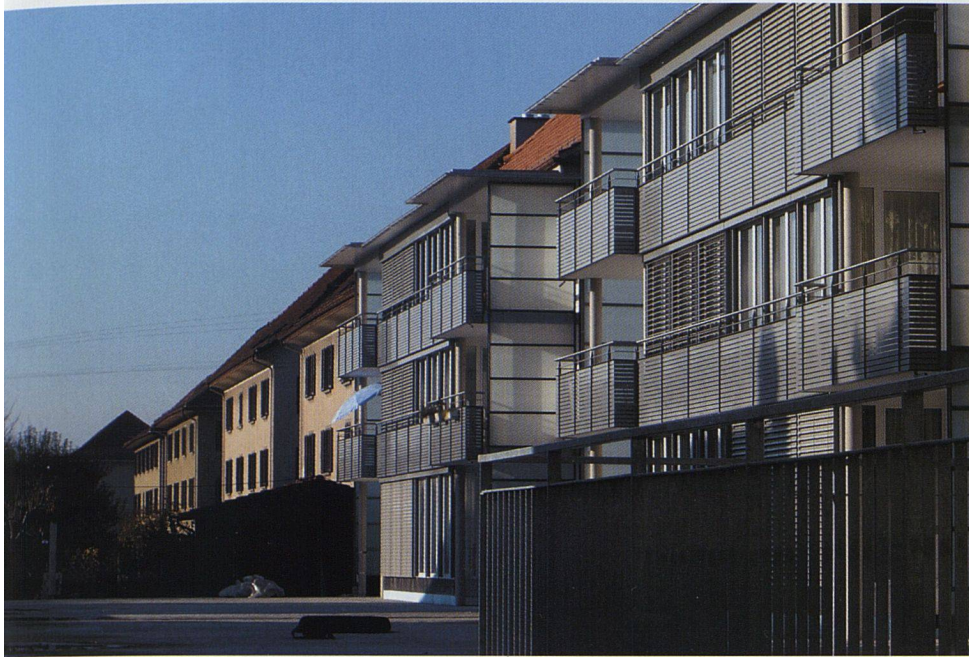
Die rund achtzigjährigen Häuser erhielten eine hinterlüftete Fassade und ein neues Kleid aus roten Eternitschindeln.

**VON STEFAN HARTMANN** ■ Sie gehört nicht zu den Grossen unter den Wohnbaugenossenschaften, die Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur (ABW). Doch gemessen an ihren gerade einmal 66 Wohnungen, verteilt auf elf Liegenschaften, muss man dem Vorstand ein Kränzlein winden. Mit Tatkraft und Weitsicht hat er unter Leitung der engagierten Präsidentin Margrit Schaufelberger vor drei Jahren die fällige Aussensanierung der Mehrfamilienhäuser im Winterthurer Ortsteil Veltheim angepackt. Ziele der Sanierung waren die langfristige Werterhaltung und eine zeitgemässe Wohnqualität, die den Erhalt

einer gesunden Mieterstruktur auch für die Zukunft sichert. Die Leistung der ABW ist umso beachtlicher, wenn man den spektakulären Fassadeneinsturz berücksichtigt, der sich im April 2005 ereignete (siehe Kasten). Dieser ging zum Glück glimpflich aus, bedeutete für den Vorstand jedoch eine grosse nervliche Belastung. Trotz des Zwischenfalls konnte die erste Etappe, die drei Häuser an der Weststrasse 19 bis 29 mit 18 Wohnungen, fristgerecht abgeschlossen werden.

**GESAMTSANIERUNG ODER «KOSMETIK»?** Die Gesamtsanierung stand schon länger an.





Auf der Südseite baute man eine zwei Meter breite Schicht an, dank der das Wohnzimmer vergrössert und neue Balkone erstellt werden konnten. Im Vordergrund der Betondeckel der Tiefgarage. Rechts oben: Blick auf den neuen Balkon.



Blick in das Wohnzimmer mit der neuen Raumschicht sowie dem neuen Balkon.

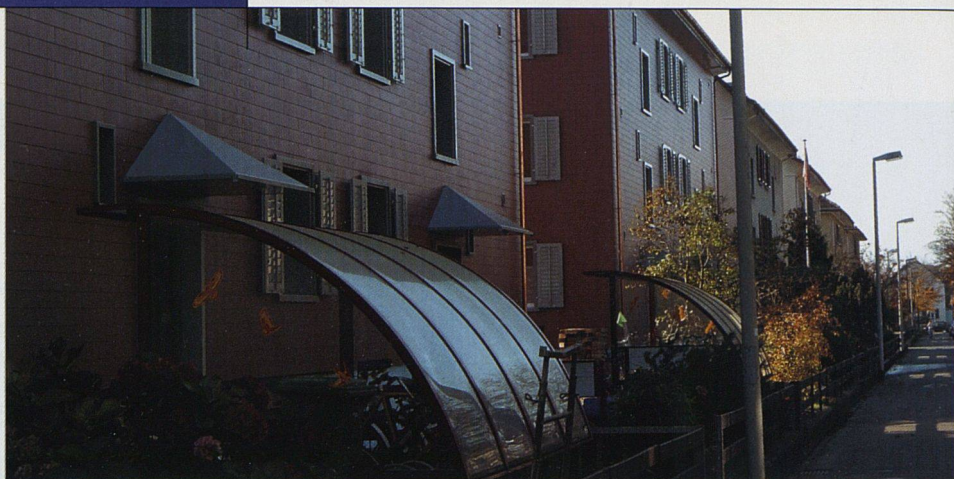
Letztmals erhielten die Häuser vor dreissig Jahren einen Fassadenanstrich. Und in den Jahren 1999/2000 liess der ABW-Vorstand sämtliche Bäder und Küchen sowie das Leitungsnetz der Häuser erneuern. Dabei wurden auch die alten Durchlauferhitzer ausgebaut. Den Grundsatzentscheid zur Erneuerung hatte der Vorstand bereits Mitte der 1990er-Jahre gefällt. Zur Meinungsbildung über das Ausmass der Arbeiten – Gesamtanierung oder «Kosmetik» – hatte man mehrere sanierte Genossenschaftssiedlungen besucht. Die Meinungen waren einhellig: Die ganze Siedlung sollte innen und aussen umfassend erneuert werden. «Mit der kosmetischen Lösung wäre die Siedlung allmählich verkommen», stellt die ABW-Präsidentin nüchtern fest, «und bei den günstigen Mieten von deutlich unter 1000 Franken hätten wir spielend Abnehmer gefunden.» Dies, so ist Margrit Schaufelberger überzeugt, hätte jedoch unweigerlich dazu geführt, dass eine homogene Mieterstruktur nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Gleichzeitig beschloss man, mit einer Tiefgarage (43 PW- und neun Motorradplätze) die Parkierungssituation zu verbessern. Ab 2001 wurde die Mieterschaft

### Fassade weggerutscht

Der 29. April 2005 wird den Bewohnern des Hauses Weststrasse 19/21 unvergesslich in Erinnerung bleiben. Fünf der 13 Bewohner und Bewohnerinnen, die sich an diesem Morgen noch im Haus aufhielten, hörten ein eigenartiges Rieseln und Knirschen. Innert Sekunden und mit einem Knall sackte um 8 Uhr 22 die ganze Südfassade in die Baugrube der vorgesehenen Tiefgarage ab. In kurzer Zeit waren 80 Rettungskräfte von Feuerwehr, Stadt- und Kantonspolizei sowie des Zivilschutzes zur Stelle. Über die Ursache sind sich die Fachleute bis heute nicht im Klaren. Derzeit wird untersucht, ob allenfalls die Regeln der Baukunst verletzt und damit Menschen gefährdet worden sind. Fest steht, dass im Zuge der Grabarbeiten für die Tiefgarage das Fundament des 80-jährigen Mehrfamilienhauses offenbar noch nicht mit Spritzbeton befestigt worden war. Schuldhaftes Verhalten von Einzelpersonen wird aber zurzeit ausgeschlossen; die Staatsanwaltschaft hat den Kreis möglicher Schuldiger ausgeweitet.

Der ungewöhnliche Fall erregte beträchtliche Aufmerksamkeit in den Medien. Die Bilder der aufgerissenen Südfassade mit den Stuben und Schlafzimmern gingen durch die ganze Presse. Die Hilfsbereitschaft der Bevölkerung war sehr gross. Die Betroffenen wurden von einem Care-Team, sieben Zivilschutzleute und Seelsorger, betreut. Unbürokratisch half auch die Stadt Winterthur. Aber auch die unverzügliche rechtliche und finanzielle Unterstützung durch den SVW war für den ABW-Vorstand eine grosse Genugtuung. Eine grosse Enttäuschung bildete hingegen die starre Haltung der privaten Hausratsversicherungen; durchs Band lehnten sie die Rückerstattungsbegehren der Mieter für Mobiliarschäden ab. Dabei haben die Versicherten Schäden in Höhe von Zehntausenden von Franken zu beklagen. Die zweite Etappe der Aussensanierung wird die ABW wiederum mit dem gleichen Architekten sowie der gleichen Baufirma durchführen. «Wir haben Vertrauen in die zuständigen Personen; sie haben immer zur grössten Zufriedenheit gearbeitet.»

Seitliche Ansicht  
mit neuer Raumschicht.



über die bevorstehende Sanierung informiert, sie befürwortete den Schritt grösstenteils. Während der «harten» Phase der rund fünfwöchigen Umbauzeit im Sommer 2005 offerierte die Genossenschaft ihren Mitgliedern einen Wohnwagen als Zwischenunterkunft. Doch davon machte niemand Gebrauch, vielmehr verlängerten die Bewohner etwa die Ferien oder suchten temporär Unterschlupf bei Freunden und Bekannten.

Bei der Ausführung entschied sich die ABW «ganz traditionell» für Einzel-Handwerker und -Unternehmen aus dem Quartier und der Region. «Wir wollten das hiesige Gewerbe berücksichtigen, Betriebe, mit denen wir bereits früher sehr gute Erfahrungen gemacht hatten», begründet Margrit Schaufelberger den Entscheid des Vorstands. Eine Generalunternehmung wäre möglicherweise günstiger gewesen. «Dagegen bietet die Einzellösung sichere Gewähr, dass Reparaturen auch nach Jahren noch anstandslos erledigt werden.» Auch die Atmosphäre auf der Baustelle sei klar besser, betont die ABW-Präsidentin.

**SCHWIERIGER HEIZUNGSENTSCHEID.** Der Entscheid für den Heizungstyp fiel dem Vorstand nicht ganz leicht. 1972 baute die ABW eine zentrale Ölheizung für die elf Liegenschaften, 1992 wurde die Anlage saniert. Bildete damals der Ersatz des fossilen Brennstoffs Öl durch erneuerbare Energie ein Thema? Man habe Pellets- oder Schnitzel-Holzheizungen erwogen, doch Anfang der 90er-Jahre seien erst wenige Erfahrungen vorgelegen. Auch der Bezug von Fernwärme der Stadt stand zur Diskussion, doch scheiterte dies daran, dass der Bedarf nur zum Teil hätte gedeckt werden können. Hingegen glaubt Margrit Schaufelberger, dass die Nutzung von Erdwärme beim nächsten Heizungsersatz eine «valable Option» sein wird.

Warmwasser wird elektrisch in den Häuserkellern aufbereitet. Weshalb elektrisch? «Der Heiztarif von Gas wäre einiges teurer gekommen und hätte den Einbau von elf Gasbrennern erfordert.» Immerhin, so erklärt Margrit Schaufelberger, habe man eine individuelle Verbrauchsabrechnung eingeführt, was jene Mieter belohne, die sparsamer mit Warmwasser umgingen.

Die erste Etappe mit drei Häusern ist abgeschlossen – Blick von der Strassenseite.

**WOHNUNGEN ERWEITERT.** Die sanierten Häuser (Baujahre 1925–30) mit den typischen Krüppelwalmdächern sind nach der Sanierung kaum wieder zu erkennen. Dick verpackt leuchten sie frisch im Novembernebel. Die hinterlüfteten, wärmegeprägten Fassaden sind mit roten Eternitschindeln verkleidet. «Das kam zwar 12 000 Franken pro Haus teurer zu stehen, dafür haben wir länger Ruhe als bei einer Kompaktfassade mit Anstrich», erklärt ABW-Präsidentin Margrit Schaufelberger. Als weitere energetische Massnahmen wurden die Kellerdecken und Estrichböden isoliert sowie die Fenster ersetzt. Eine Sanierung nach Minergie-Standard (mit Komfortlüftung) kam aus grundsätzlichen Gründen nicht in Frage. Doch allein schon die getroffenen Massnahmen bewirken eine deutliche Heizöleinsparung.

Vor allem die Südfassade präsentiert sich dank einervorgebauten «Wohnscheibe» gänzlich neu und modern: Die Wohnstuben wurden hier nicht nur um knapp zwei Meter verlängert; sie erhielten zudem eine grosse Fensterfront. Dies ermöglichte auch den Bau eines 2,5 Meter tiefen Balkons (11 m<sup>2</sup>) für jede Wohnung. «Der Komfortgewinn der Wohnungen ist augenfällig», betont die ABW-Präsidentin zufrieden. Dies schlägt sich auch in den Mietzinsen nieder. Kostete eine 3-Zimmer-Wohnung mit 60 m<sup>2</sup> Fläche bis anhin 728 Franken netto, wird sie neu, mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf 1150 Franken zu stehen kommen – also immer noch recht moderat. ☺

#### Baudaten

##### Bauträger:

Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur, Winterthur

##### Architekt/Bauleitung:

Kurt Gasser, Architekturbüro, Winterthur

##### Unternehmen (Auswahl):

Lerch AG, Winterthur (Baumeister)  
Wüthrich Metallbau AG, Winterthur  
(Metallbau, Montagebau Stahl)  
EgoKiefer AG, St. Gallen (Fenster)  
Dahinden+Rohner, Fehraltorf (Aussentüren)  
Grüsser AG, Aadorf (Storen)  
Ernst Weber AG, Wetzikon (Fensterläden)

##### Umfang (1. Etappe):

3 MFH, 18 Wohnungen (Aussensanierung, Wohnzimmervergrösserung, neue Balkone, Tiefgarage)

##### Kosten (BKP 1–5, ohne Tiefgarage):

2,54 Mio. CHF  
140 000 CHF/Wohnung