

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 81 (2006)

**Heft:** 12

**Artikel:** Aus Balkon mach Wohnzimmer

**Autor:** Krucker, Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107528>

### **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:** 25.12.2025

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



Geschickt vergrössern (2): Siedlung Höchsterstrasse der BG VHTL, St. Gallen

## Aus Balkon mach Wohnzimmer

Was tun, wenn sich kleinräumige 60er-Jahr-Bauten nur noch schwer vermieten lassen und eine Fassadenrenovation immer drängender wird? Die St. Galler Baugenossenschaft VHTL entschied sich gegen einen Ersatzneubau und gegen verglaste Balkone. Dafür schuf sie anstelle der bisherigen Balkone einen Fassadenanbau, der die Wohnzimmer ganzjährig vergrössert.

**VON DANIEL KRUCKER** ■ Ganz im Osten der Stadt St. Gallen, eingebettet zwischen Wald, Wiesen und Schrebergärten, besitzt die Baugenossenschaft VHTL knapp 50 Wohnungen. Mit ihren vier Siedlungen und rund 130 Wohnungen zählt die von der gleichnamigen Gewerkschaft gegründete Genossenschaft in der Ostschweiz schon zu den grössten. Lionella Kaiser, Vorstandsmitglied und in der Verwaltung der Genossenschaft tätig, zeigt auf einen Bauernhof vis-à-vis der VHTL-Siedlung Höchsterstrasse und bemerkt, dass die drei Zeilenhäuser in den frühen 1960er-Jahren die ein-

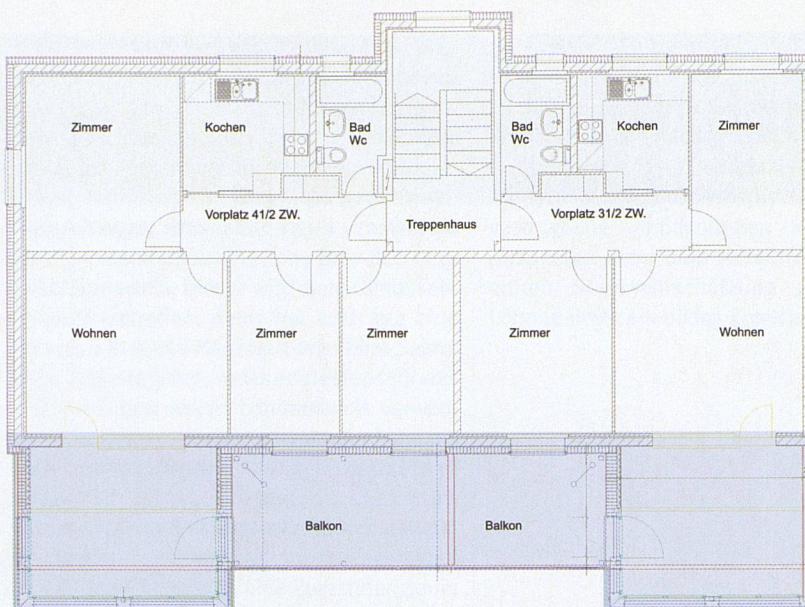
zigen Neubauten weit und breit waren. Freilich ist auch in diesem Stadtrandquartier seither viel gebaut worden und das Viertel gleicht in seiner Struktur vielen anderen Aussenquartieren von Schweizer Städten.

**VIELE SCHEREREIEN MIT DEM FLACHDACH.** Die Problematik der Siedlung Höchsterstrasse ist bekannt und bei 60er-Jahr-Bauten weit verbreitet: Die Wohnhäuser wurden nach den Standards der damaligen Hochkonjunktur gebaut. Das heisst sie verfügten über eine schlechte Isolation, kleine Zimmer und Bal-

kone, die diesen Namen kaum verdienten. Probleme bereiteten insbesondere die Flachdächer der Häuser: Immer wieder musste sich der Vorstand im Laufe der Jahre mit Wasserschäden herumschlagen. Bereits Anfang der 1980er-Jahre setzte sich die Genossenschaft bei der Stadt dafür ein, die Flachdächer zu Giebeldächern umbauen zu können. Lange sträubte sich die Stadt. Grünes Licht erhielt die VHTL erst, als im Quartier Neubauten mit Giebeldächern entstanden. Ein Segen für die Genossenschaft, denn die immer wiederkehrenden Schadenssanierungen stellten eine grosse finanzielle Belastung dar. «Der Wohlstand ist bei uns auch heute noch nicht ausgebrochen», bemerkt Lionella Kaiser mit einem Lächeln. Die Baugenossenschaft habe immer gut haushalten müssen und grössere Renovationen seien deshalb in Etappen ausgeführt worden. So startete der Umbau des hier beschriebenen Projektes 2005 und wird voraussichtlich im Jahr 2007 abgeschlossen sein. Die Stadt St. Gallen lebt seit Jahren mit einem relativ hohen Leerwohnungsbestand. Daniela

Weber von der Geschäftsstelle der Sektion Ostschweiz berichtet, dass der Leerwohnungsbestand 2005 1,5 Prozent betrug. Dieses Jahr dürfte er um die 1,3 Prozent liegen. Dies zwingt die Immobilienbranche, ihr Angebot attraktiv zu halten, um Mietzinsausfälle zu vermeiden. Die VHTL stellte fest, dass kaum mehr Familien in frei gewordene Wohnungen einziehen wollten. Spätestens als das Thema Fassadenrenovation immer mehr drängte, wurden im Vorstand erste Pläne entworfen und wieder verworfen. So auch die Idee eines Ersatzneubaus. «Ein solches Vorhaben hätte uns nicht nur einen Mietzinsausfall beschert, sondern auch das Problem der Unterbringung der Mieter während der Bauphase», erklärt Lionella Kaiser, weshalb diese Variante für die Genossenschaft nicht realistisch war.

**ZUSÄTZLICHER RAUM DAS GANZE JAHR.** Der ebenfalls in der Siedlung wohnende Architekt Urs Kaiser erhielt deshalb vom Vorstand den Auftrag, ein Projekt zur Fassadenrenovation und Möglichkeiten der Wohnraumverbesserung auszuarbeiten. Eine erste konkrete Idee mit grosszügigeren Balkonen, die sich über die gesamte Länge der Wohnzimmer erstreckt hätten, lehnten die Behörden ab. Die Verantwortlichen entschieden sich schliesslich nicht für eine Erweiterung und Verglasung der bestehenden Balkone, sondern für einen kompakten Vorbau: Anstelle der bisherigen Bal-



Die Grundrisse nach dem Umbau: Wo bisher die kleinen Balkone waren, schaffen nun die neuen Anbauten mehr Raum. Dazwischen die neuen Balkone.

kone stehen nun Fassadenanbauten; zwischen diese Anbautürme wurden grosszügige neue Balkone gezogen.

Diese Lösung brachte zwei Vorteile mit sich: erstens eine Vergrösserung der beheizbaren und somit ganzjährig nutzbaren Wohnfläche. Und zweitens entstanden dadurch im Erdgeschoss pro Haus drei grosse Bastelräume und eine zusätzliche Garage. Durch den Vorbau vergrösserte sich die Fläche der Wohnzimmer um knapp 16 Quadratmeter. Der neu verlegte Eichenparkett verleiht dem erweiterten Wohnraum eine warme und edle Note. Bei den Balkonen konnte sogar eine Verdoppelung der Fläche erreicht werden. Mit über 13 Quadratmeter dienen diese in der warmen Jahreszeit durchaus als zusätzliches Zimmer. Die Aussenhaut wurde mit einer 14 Zentimeter dicken Isolierschicht aus Polystyrol-Hartschaumplatten versehen, die auf die bestehende Fassade aufgeklebt und verschraubt wurden. Darüber folgte ein eingefärbter Silikonharz-Deckputz.

**KEINE MIETER VERLOREN.** Eine Sanierung bietet immer auch die Chance, ein Gebäude energietechnisch aufzurüsten, ja gar den Mergiestandard anzustreben. So weit wollte die VHTL aber nicht gehen. «Nichts gegen Minergie. Aber bei einer Sanierung sehe ich die Sache etwas anders. Es muss viel zusammenpassen, damit Aufwand und Ergebnis am Ende stimmen», erklärt Urs Kaiser. Dennoch optimierte die Sanierung den Energieverbrauch. Lionella Kaiser rechnete aus, dass der Verbrauch an Erdöl in den sanierten Häusern in etwa gleich geblieben ist – trotz der zusätzlichen Fläche. Inklusive Warmwasser verbraucht eine Wohnung pro Jahr zirka 1000 Liter. Die baulichen Massnahmen überzeugten die Stadt St. Gallen so weit, dass sie der Genossenschaft eine finanzielle Unterstützung

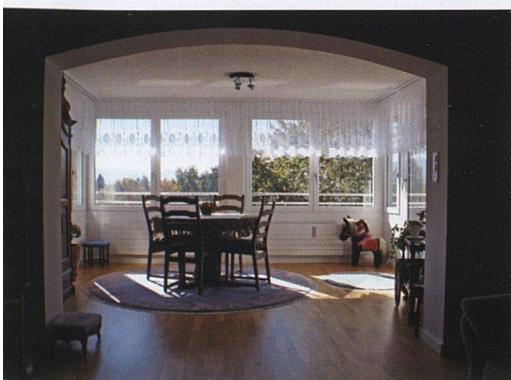
von 60 000 Franken zusprach. Die gesamten Baukosten von 4,8 Millionen Franken wurden mit Darlehen von Banken und des SVW finanziert.

Für die Mieter brachte die Sanierungsphase keine grösseren Einschränkungen. Weil die Vorbauten auf eigener Statik stehen, mussten die Wohnzimmer lediglich ganz am Schluss durchgebrochen werden. Dies hatte den Vorteil, dass die Bewohner nur etwa zwei Wochen lang keinen Zugang zu ihrem Wohnraum hatten. Heute kostet eine knapp hundert Quadratmeter grosse Vierzimmerwohnung 930 Franken inklusive Nebenkosten – auch für St. Galler Baugenossenschaften ein sehr tiefer Mietzins. Wegen der Mietzinserhöhung von 180 Franken verlor die Genossenschaft keinen einzigen Mieter. Nur eine Partei zog aus, weil sie mit dem Projekt von Anfang an nicht einverstanden war.

Fotos: wohnen



Anfang nächsten Jahres erfährt auch das letzte der drei Häuser eine Aufwertung.



Der zusätzliche Raum erlaubt ganz neue Einrichtungsmöglichkeiten. Der Wohnzimmerboden wurde mit einem Eichenparkett versehen.

#### Baudaten

##### Bauträger

Baugenossenschaft VHTL, St. Gallen

##### Architekt

Urs Kaiser, St. Gallen

##### Unternehmen (Auswahl)

Schilling AG, Zuzwil (Fassadenisolation)

Klarer AG, St. Gallen (Fenster)

Ammann AG, St. Gallen (Sonnenstoren und Lamellenstoren)

##### Umfang

48 Wohnungen

##### Kosten

4,8 Mio. CHF total

100 000 CHF pro Wohnung