

Viel Kind, viel Raum

Autor(en): **Liechti, Richard / Sanders, Eva**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 5

PDF erstellt am: **25.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107585>

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.

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien erneuert Siedlung Leimbach

Viel Kind, viel Raum

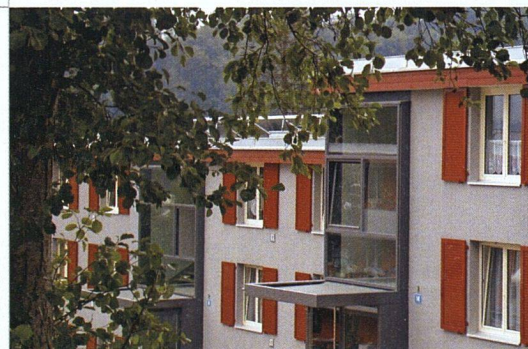


Dank einer neuen Raumschicht erhielten die vierzehn Häuser der Siedlung Leimbach grosszügige Balkone.

Kleine Vierzimmerwohnungen ohne Balkon sind für Familien mit drei und mehr Kindern nicht mehr zeitgemäss. Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien schaffte in ihrer Siedlung Leimbach deshalb mit Anbauten mehr Platz. Kein billiges Unterfangen – lohnen wird es sich langfristig trotzdem.

VON RICHARD LIECHTI ■ Bei der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien gelten klare Regeln: Nur wer mindestens drei Kinder hat, erhält eine Wohnung. Diese Belegungsverschriften setzt die Stiftung seit einigen Jahren wieder konsequent durch (vgl. Interview). Bei der Siedlung an der Rellstabstrasse in Zürich Leimbach erwies sich dies als immer schwieriger. Das verwundert kaum: Von den 59 Wohnungen umfassten 47 viereinhalb Zimmer mit einer Wohnfläche von weniger als neunzig

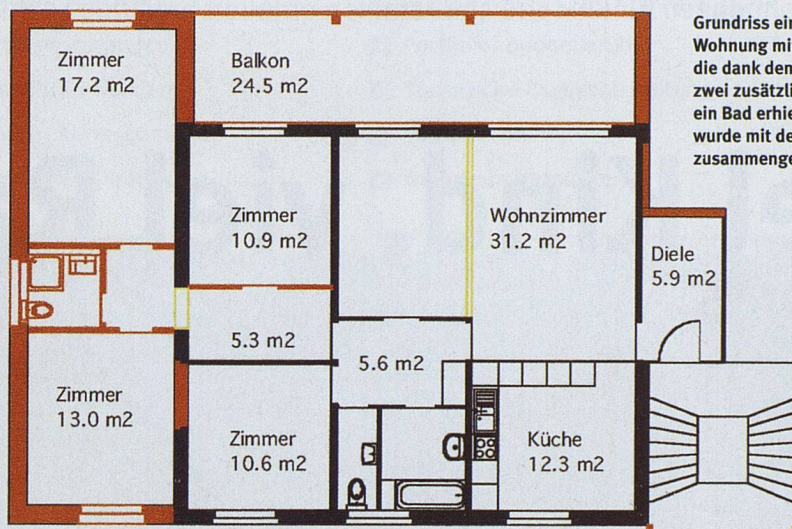
Quadratmetern. Der Komfort war auch sonst eingeschränkt: So besaßen die Wohnungen keine privaten Aussenräume, die Kleinst-Platzbalkone waren für einen Aufenthalt nicht geeignet. Zudem waren die 14 Mehrfamilienhäuser Mitte der 1960er-Jahre möglichst günstig gebaut worden, was sich unter anderem in einem hohen Energieverbrauch niederschlug. Ein Ärgernis für die Mieter war zudem die Warmwasserversorgung. Die geschah nämlich individuell über 80-Liter-Boiler, was für kin-



Die bläulich-graue Fassade und die Originalfarben bei den Dachrändern und Fensterläden prägen die Eingangsseite. Neu ist auch die Treppenhausverglasung.



Die Bauten sind locker am Hang angeordnet, rot eingezeichnet die angebauten Teile.



Grundriss einer 5 1/2-Zimmer-Wohnung mit neuem Balkon, die dank dem seitlichen Anbau zwei zusätzliche Zimmer und ein Bad erhielt. Ein Zimmer wurde mit dem Wohnzimmer zusammengelegt (rot = neu).

derreiche Familien kaum die ideale Lösung war. Hohe Stromkosten waren die Folge.

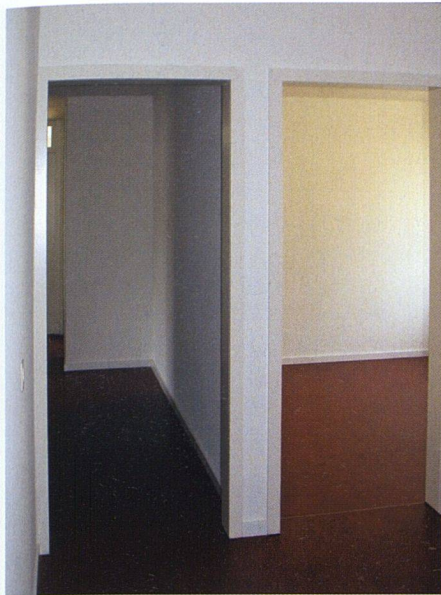
ERSATZ KEIN THEMA. Die Stiftung musste also etwas unternehmen. Für die Geschäftsführerin Eva Sanders war von Anfang an klar, dass zur Erneuerung eine Vergrößerung der Wohnfläche gehören musste. Die Wohnungen sollten wieder den Bedürfnissen – heutiger – kinderreicher Familien entsprechen. Dieses Ziel war allerdings nur unter Einsatz beträchtlicher finanzieller Mittel zu erreichen. Trotzdem stand ein Ersatzneubau nie zur Diskussion. Dagegen sprachen eine Reihe von Gründen:

Die locker in den Üetliberg hang eingebettete Anlage besitzt nämlich durchaus ihre Qualitäten. Die grosszügigen Aussenräume, die Nähe zum Wald und zum Gemeinschaftszentrum sind für Familien ideal. Eine Verdichtung wäre auch wegen des Baugrunds nicht einfach gewesen. Zudem hatte die Stiftung beschlossen, anderswo auf Abbruch und Neubau zu setzen, nämlich bei der Siedlung Brunnenhof am Bucheggplatz. «Wir fanden, man sollte nicht nur neu bauen, sondern auch günstige Altwohnungen anbieten», erklärt Eva Sanders. Mit einer Studie ermittelte die Stiftung ver-

schiedene Sanierungsvarianten. Zur Ausführung kam jedoch schliesslich der Vorschlag eines Architekten, der punkto Wohnraumvergrößerung einiges weiter ging. Die Arbeiten wickelte man in vier Etappen in den Jahren 2004 bis 2007 ab, und zwar grösstenteils in bewohntem Zustand. Nur während der Errichtung der Anbauten wechselten die Bewohner in eigens freigehaltene Wohnungen.

17 PROZENT MEHR WOHNFLÄCHE. Die Gebäudehüllen erhielten eine Rundumerneuerung. Dazu gehörten neue Dächer und Fassaden, die man mit einer 14-cm-Steinwolldämmung





Die Schlafräume stattete man mit roten Linoleumbelägen aus.



Im seitlichen Anbau fand ein zusätzliches Badezimmer Platz.



Blick auf einen der neuen 25-m²-Balkone.



An der Fuge ist der neue Teil erkennbar.

versah. Daneben ersetzte man die ganze Wärmeverteilung, die von der bestehenden zentralen Ölheizung gespeist wird. Daran schloss man neu auch die Warmwasserversorgung an. Sie geschieht allerdings zu einem grossen Teil über Solarkollektoren, die nun die Dächer zieren. Sie werden im Sommer das gesamte Warmwasser erhitzen, übers Jahr immerhin 40 Prozent. Die wichtigste Massnahme bildet jedoch die Erweiterung der Wohnungen. Dank neuer Raumschichten auf den Längsseiten der Bauten erhielten alle Wohnungen einen grossen Balkon sowie teilweise ein zusätzliches Zimmer. Dabei wurde

die Fassade um rund vier Meter nach aussen versetzt.

Einen Teil der Häuser erweiterte man auch auf der Schmalseite. In diesem Anbauteil brachte man zwei neue Zimmer mit eigenem Bad unter. In einigen Wohnungen legte man eines der bisherigen Zimmer mit dem Wohnzimmer zusammen, das dadurch eine Grösse von gut 30 Quadratmetern erreicht. Einigen Wohnungen ordnete man gar ein weiteres Zimmer zu, das zwischen den neuen Balkonen liegt, so dass nun auch sieben Sechseinhalbzimmerwohnungen zur Verfügung stehen. Generell lässt sich sagen: Bestand der Wohnungsspiegel

vorher zu 80 Prozent aus (kleinen) Viereinhalbzimmerwohnungen, so besteht er heute zu 80 Prozent aus (grossen) Fünfeinhalbzimmerwohnungen. Insgesamt wuchs die Wohnfläche um 17 Prozent.

MARKANTE FASSADEN. Schliesslich erhielten die Bauten ein (fast) gänzlich neues Gesicht. Das elegante bläulich schimmernde Grau der Fassaden bildet dabei den Hintergrund für das kräftige Orange der Loggien und das Rot der Fensterläden und Dachränder. Bei letzteren entspricht die Farbe dem ursprünglichen Zustand, der übrigens wegen der dort lebenden ▶

Solarkollektoren übernehmen einen Grossteil der Warmwasserversorgung.



Fotos: Fahrländer Scherrer Architekten

Das Farbkonzept findet im Treppenhaus und bei den Wohnungstüren seine Fortsetzung.

Fledermäuse wiederhergestellt werden müssen. Die Anbauteile unterscheiden sich vom alten Teil nur darin, dass sie statt der üblichen Fensterläden grössere Schiebeläden besitzen. Auf der Eingangsseite fallen die verglasten Treppenhäuser auf, die vorher offen waren. Als Letztes wird derzeit der Aussenraum

neu gestaltet. Neben dezentralen Spielplätzen und Sitzgelegenheiten liegt das Augenmerk dabei auf dem Hauptplatz, der auf dem Dach der Einstellhalle liegt. Dort schafft man nicht nur Spielmöglichkeiten für Kinder: Die neue Bocciabahn wird auch die Erwachsenen anziehen.

Alle Mieter, die die Vorschriften bezüglich Kinderzahl und Einkommen noch erfüllten, konnten in der Siedlung verbleiben. Viele wechselten allerdings von der Viereinhalb- in den nun viel häufigeren Typ der Fünfeinhalbzimmerwohnung. Die Mietzinserhöhungen, obwohl beträchtlich, waren für niemanden ein Grund zum Wegzug. Neu wird der günstigste Wohnungstyp mit viereinhalb Zimmern auf 1366 Franken inklusive Nebenkosten zu stehen kommen, bei den Fünfeinhalbzimmerwohnungen reicht das Spektrum von 1532 bis 1731 Franken inkl. NK. Vorher hatte die Viereinhalbzimmerwohnung rund 950 Franken gekostet, die Fünfeinhalbzimmerwohnung 1150 Franken (inkl. NK). Darin sind allerdings die früheren hohen Stromkosten der Boiler nicht enthalten.

ZWECK WIEDER ERFÜLLT. Mit Baukosten von rund 16 Millionen Franken ist das Projekt nicht billig: Im Schnitt investierte man 270 000 Franken pro Wohnung. Für Eva Sanders hat sich der Aufwand jedoch gelohnt. Die unterschiedlichen Wohnungsstandards wirken sich positiv auf die Durchmischung der Bewohnerschaft aus. Und die Stiftung verfügt in Leimbach nun wieder für viele Jahre über Wohnungen, die den Bedürfnissen kinderreicher Familien entsprechen.

Interview mit Eva Sanders, Geschäftsführerin der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien besitzt 492 Wohnungen in sechs Siedlungen, die in der ganzen Stadt verteilt sind. Sie erfüllt nach wie vor eine wichtige Funktion. Möglich ist dies nicht zuletzt dank der baulichen Erneuerung.

Wohnen: Wohnungen für kinderreiche Familien: Das tönt wie aus einer anderen Zeit. Besteht dafür überhaupt noch Bedarf?

Eva Sanders: Wir führen eine Warteliste mit etwa 250 Familien. Ich muss alle vertrösten, denn es dauert drei bis fünf Jahre, bis jemand an die Reihe kommt. Und auch dann haben wir nicht für alle Wartenden eine Wohnung.

Trotzdem hat die Stiftung ihre Wurzeln in einer Zeit, als grosse Familien noch die Regel waren. Wer hat sie gegründet?

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien wurde 1924 von der Stadt Zürich gegründet, und zwar aus dem Überschuss der Jahresrechnung. Der betrug 1,4 Millionen Franken – das war damals viel Geld. Die erste Siedlung war der Brunnenhof am Bucheggplatz, den wir nun ersetzen.

Wie sahen die Wohnungen aus?

Damals baute man eine Vierzimmerwohnung für eine Familie mit vier Kindern. So lautete die Voraussetzung, um eine Wohnung zu erhalten. Zusätzlich gab es schon damals eine Einkommenslimite.

An wen richtete sich das Angebot?

Anfangs nur an Staatsangestellte, danach nur an Schweizer Familien. Das ist schon lange nicht mehr so. Heute müssen ausländische Mieter jedoch die Niederlassungsbewilligung haben oder anerkannte Flüchtlinge sein.

Welche Vorschriften haben Sie heute?

Heute verlangen wir mindestens drei Kinder und ein bescheidenes Einkommen. Die Grenze liegt je nach Siedlung bei 53 000 oder 63 000 Franken steuerbares Einkommen. In der neuen Siedlung Brunnenhof haben wir auch eine Kategorie bis 85 000 Franken.

Setzen Sie diese Regeln durch?

Als ich neu in meiner Funktion war, hatten wir tatsächlich relativ viele Familien, die

Baudaten

Bauträger:

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich

Architektur:

Fahrländer Scherrer Architekten, Zürich

Bauleitung:

Primobau AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

- BWT Bau AG (Baumeisterarbeiten)
- Fenster Nauer AG (Fenster)
- Berico AG, Lips MSM AG, Elibag (Türen)
- Sada AG (Dächer)
- Wanner AG (Verputz/Wärmedämmung)
- Gipser & Malergenossenschaft Zürich,
- Hunziker Armin AG (Malerarbeiten)
- Renova Roll AG (Fensterläden)

Umfang:

14 Häuser, 59 Wohnungen

Gesamtkosten:

16 Mio. CHF
2398 CHF/m² HNF (BKP 1–9)

Mietzinsbeispiele:

4½ Zimmer: 1198 CHF (+ 168 CHF NK)
5½ Zimmer: 1325–1514 CHF
(+ 207 bzw. 217 CHF NK)

«Unser Angebot ist einmalig»



nicht den Richtlinien entsprachen. Das haben wir inzwischen geändert. Heute sind alle Wohnungen stiftungskonform vermietet. Dies ist auch der baulichen Erneuerung zu verdanken, die nun bald vollendet ist. Unsere Wohnungen entsprechen wieder den heutigen Bedürfnissen. Eine Besonderheit unserer Stiftung ist, dass man bei uns nur für die Zeit wohnt, in der man Kinder hat.

Handelt es sich bei Ihrem Angebot letztlich um städtische Sozialwohnungen?

Natürlich haben wir seit jeher eine solche Funktion. Es ist jedoch nicht so, dass irgendeine Stelle uns Familien zuweisen kann. Wir sind seit Anbeginn eine selbständige öffentlichrechtliche Stiftung. Dies bedeutet etwa, dass der Gemeinderat unsere Rechnung und unser Budget nur zur Kenntnisnahme erhält. Von Amtes wegen ist allerdings der städtische Finanzvorstand Präsident des Stiftungsrates, derzeit also Martin Vollenwyder.

Erhalten Sie Geld von der Stadt?

Nein, normalerweise habe wir einen geschlossenen Finanzkreislauf und müssen unsere Projekte selbst finanzieren über Hypotheken usw. Das gilt auch für das Land, das wir bei allen Siedlungen von der Stadt erworben haben. Letztes Jahr erhielten wir ausnahmsweise zehn Millionen Franken von der Stadt Zü-

Am Bucheggplatz ersetzt die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien Altbauten durch eine attraktive Neubausiedlung des Architekturbüros Gigon/Guyer. Im ersten Gebäude hat der Bezug der Wohnungen bereits begonnen.

rich zur Stärkung unserer Eigenkapitalbasis, weil wir umfangreiche Sanierungen durchführten.

Sie setzen auf umfassende Erneuerung.

Ja, neben dem hier beschriebenen Projekt in Leimbach haben wir vor einigen Jahren unsere Reihenhäuser in der Siedlung Au in Schwamendingen aufgewertet. Auch dort schaffte man mit einer nach aussen verschobenen Fassade mehr Wohnraum.

Am Bucheggplatz haben Sie sich dagegen für den Ersatz einer Siedlung entschieden. Die neue Siedlung Brunnenhof wird derzeit in Etappen bezogen.

Bei den alten Viereinhalbzimmerwohnungen mit ihren 83 Quadratmetern Wohnfläche und teilweise schlechter Bausubstanz wäre eine Erweiterung aus baulichen Gründen sehr schwierig geworden. Ausserdem sprach die zentrale Lage neben dem attraktiven Grünraum für einen Neubau.

Wohnen wird dieses Projekt zwar noch ausführlich vorstellen. Trotzdem hier schon mal die Frage: Was zeichnet eine zeitgemässe Neubauwohnung für kinderreiche Familien aus?

Zum Beispiel dass man die Wohnungen über einen Vorraum betritt, eine verglaste Loggia. Dort hat es Platz für hundert Sachen: Jacken, Schuhe, Trottinett, Schlitten oder auch den Stall für die Meersäuli. Oder die grossen privaten Aussenräume, die von allen Zimmern aus erreichbar sind. Und natürlich eine grosse Küche, die über viel Stauraum verfügt. Schliesslich ist die Küche für eine Familie der wichtigste Raum.

Ein hoher Ausländeranteil, Menschen mit bescheidenem Einkommen: Ihre Siedlungen stossen in den Quartieren nicht nur auf Wohlwollen.

Ängste gab es schon zu den Anfangszeiten. Damals waren es die vielen Kinder und die tiefen Einkommen, heute liegt es mehr an den Ausländern. Doch es ist nun einmal eine Tatsache: Wir sind für Familien mit geringem Einkommen da. Natürlich haben wir einen relativ grossen Anteil an auslandstämmigen Bewohnern, doch dabei handelt es sich durchwegs um Menschen, die deutsch können und integriert sind. Leider muss ich immer wieder feststellen, dass Menschen mit ausländischen Namen es sehr schwer haben, eine Wohnung zu finden, auch bei vielen Genossenschaften.

Sie haben es erwähnt: Der Bedarf für Ihr Angebot ist nach wie vor da. Werden Sie weiter wachsen?

Unser jüngstes Projekt ist das «Lehrlingshaus», ein kleines Wohngebäude, das ausschliesslich von Lehrlingen errichtet wird (vgl. *wohnen* 3/07). Ein weiteres Wachstum ist wegen des knappen Baulands schwierig. Möglich wäre es aber durchaus. Ich könnte mir auch ein gemeinsames Projekt mit einer Genossenschaft vorstellen – das hätte dann auch positive Auswirkungen auf die Durchmischung.

Gibt es in anderen Städten eigentlich vergleichbare Angebote?

Nein, meines Wissens sind wir in der Schweiz die einzigen, die sich ausschliesslich an kinderreiche Familien wenden. ☺



Foto: Gigon/Guyer