

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 89 (2014)

**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** Fitte Siebzigerin

**Autor:** Hartmann, Stefan

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585864>

#### 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:** 30.01.2026

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

Aussensanierung und Dachausbau bei der Siedlung Heiligfeld der BGSJ

## FITTE SIEBZIGERIN

Die Baugenossenschaft St. Jakob (BGSJ) hat ihre vier rund siebzigjährigen Häuserzeilen im Heiligfeld im Zürcher Kreis 3 erneuert. Dadurch kann in den 192 Wohnungen ein Drittel Heizenergie eingespart werden. Auf den zusätzlich geschaffenen Wohnraum in den Dachgeschossen ist man zu Recht stolz.

Von Stefan Hartmann

Die Siedlung Heiligfeld erstreckt sich zwischen Albisrieder- und Brahmstrasse im Zürcher Kreis 3. Vierstöckige Häuserzeilen prägen das Bild. In den 1940er-Jahren erstellten hier die Stadt Zürich und die Baugenossenschaft St. Jakob (BGSJ) gemeinsam Wohnraum. Die BGSJ liess zwischen 1943 und 1946 vom Architekten Karl Kündig die vier Häuserzeilen Albisriederstrasse 110-156 bauen. Entsprechend der Erstellungszeit sind die Wohnungen flächenmässig relativ klein. Die Bewohnerschaft im Heiligfeld ist gemischt – Paare, Einzelpersonen, Arbeiter- und Angestelltenfamilien.

Zwischen 1994 und 1997 hatten die 192 Wohnungen neue Fenster, Küchen und Nasszellen erhalten. Nun stand die Erneuerung der Gebäudehüllen einschliesslich der Balkone an. Die Vorlage über eine Bausumme von 13,5 Millionen Franken sei an der GV 2012 «schlank durchgegangen», wie BGSJ-Präsident Arthur Egli erklärt, «dank guter Vorstandarbeit, überzeugendem Budget und guter Präsentation durch den Finanzvorstand».

### Erhaltenswerte Bauten

Dabei bestimmte nicht nur die frühere Innensanierung die Strategie. Wohnungszusam-

menlegungen waren kein Thema, da die Häuser keine 1-Zimmer-Wohnungen besitzen. Auch ein Ersatzneubau konnte nicht in Betracht gezogen werden. «Die behördlichen Auflagen hätten nicht mehr unseren Vorstellungen entsprochen», erklärt Arthur Egli. Das Amt für Städtebau betrachte diese Liegenschaften nämlich als erhaltenswert. Die Häuser sind zwar nicht denkmalgeschützt, aber das Amt hatte bei der Sanierung ein gewichtiges Wort mitzureden.

Nicht realisieren konnte die Genossenschaft zum Beispiel die rund einen Meter langen Glasvordächer, die als Wetterschutz bei den Balkonen in den vierten Etagen geplant waren. Sie hätten das Gesamtbild der Häuser beeinflussen können, argumentierte die Stadt. BGSJ-Präsident Arthur Egli befürchtet nun, dass die Mieter die Ausstellmarkisen als Ganzjahres-Wetterschutz einsetzen werden, was sie rasch verschmutzen lässt. Hingegen konnten sich BGSJ und Stadt bei den Fenstereinfassungen auf einen Kompromiss einigen: Da die ursprünglichen Sandstein-Einfassungen unter der 16 Zentimeter dicken Isolation verschwinden, musste eine neue, kostengünstige Lösung gefunden werden. Man einigte sich auf Fenstereinfassungen aus Faserzement; die Fenstereinfassun-

**Die neuen Balkone bieten fünfzig Prozent mehr Fläche. Ihre Gestaltung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt.**

gen konnten durch verputztechnische Massnahmen von der Fassade abgehoben werden.

### Geräumige Balkone

Neben der Aussenwärmédämmung der Fassaden isolierte man die Estrich- und Kellergeschosse und montierte neue Eingangstüren. Durch die energetischen Massnahmen kann ein Drittel der Heizwärme eingespart werden. Die alte Ölheizung wird durch eine Gasheizung ersetzt, da sich der Einsatz von erneuerbarer Energie schwierig gestaltet hätte. Erdsonden waren nicht erlaubt, und für Pellets war zu wenig Stauraum vorhanden. Solaranlagen waren wegen der Dachkonstruktion problematisch, das Bewilligungsverfahren umständlich, die Kosten zu hoch.

Mehr Wohlwert schaffte die BGSJ mit dem Anbau neuer Balkone, die um rund die Hälfte grösser sind. Dies drängte sich auf, da die alten Balkone mit ihren Holzbrüstungen «überfällig» gewesen seien, wie René Mattmann von der Baukommission erklärt. Eine der üblichen Stahlkonstruktionen wurde aber von der Stadt nicht bewilligt. Die Balkone der Parterrewohnungen weisen deshalb eine durchgehende Betonstirn auf. Darauf stehen vier Metallstützen, auf die man die neuen, vorgefertigten Bo-

### TRADITIONSGENOSSESCHAFT MIT ERSATZNEUBAUPROJEKT

Die Baugenossenschaft St. Jakob (BGSJ) wurde 1922 gegründet und gehört auf dem Platz Zürich zu den mittelgrossen Baugenossenschaften. Die 64 Liegenschaften in den Stadtbezirken 2, 3, 4 und 9 umfassen rund 530 Wohnungen. Zurzeit realisiert die BGSJ mit dem Projekt Muggenbühl in Wollishofen einen grösseren Ersatzneubau mit 84 Wohnungen. Das ist eine Ausnahme, denn drei Viertel des BGSJ-Bestandes liegen in Stadtgebieten, wo nach Auskunft von BGSJ-Präsident Arthur Egli aus städtebaulichen Gründen fast kein Ersatz erlaubt ist.  
[www.bg-stjakob.ch](http://www.bg-stjakob.ch)

denplatten der oberen Balkone via Pneukran punktgenau verlegte. Die Konstruktion ist thermisch vom Gebäude getrennt, so dass keine Wärmebrücken entstehen. Schlichte Staketen geländer mit Handlauf, eine Mattglas hinterlage sowie seitliche Sicht- und Windschutzbügel sorgen für ein unauffälliges Erscheinungsbild.

### Acht neue Dachwohnungen

Im BGSJ-Vorstand freut man sich besonders über den neu gewonnenen Wohnraum in den Ecken der Kopfhäuser. Insgesamt entstanden acht Einheiten. Die neuen 2½-Zimmer-



Bilder: Stefan Hartmann



**1** Erhaltenswertes Ensemble: die mächtigen Kopfhäuser gegen die Albisriederstrasse.

**2** Blick auf die erneuerte Eingangsseite.

**3/4** Mit acht neuen Dachgeschosswohnungen in den acht Eckhäusern konnte mehr Wohnraum geschaffen werden.



Dachwohnungen sind rund siebzig Quadratmeter gross und weisen eine Galerie auf. Pro Wohnung investierte die Genossenschaft rund 350 000 Franken. Die Dächer wurden in diesen Eckhäusern doppelt isoliert, um die Sommerhitze abzuhalten. Ein grosses Südfenster mit französischem Balkon sowie mehrere Dachfenster sorgen für viel Licht. Die Innenverkleidung erfolgte mit Leichtbau-Gipsplatten. Die künftigen Mieter der Dachwohnungen im fünften Stock müssen allerdings das Treppensteinen in Kauf nehmen, denn Lifte gibt es in der ganzen Siedlung Heiligfeld nicht. Die neuen Wohnungen wurden daher mit einer separaten Waschmaschine samt Tumbler ausgestattet.

Eine Reihe weiterer Massnahmen sorgen für mehr Komfort im Alltag. Dabei sind etwa die zwanzig neuen überdeckten Velounterstände

aus Fertigelementen zu nennen, die anstelle von Wäscheleinen erstellt wurden. In den ehemaligen Velokellern und Bastelräumen richtete man Trocknungsräume mit Secomaten ein. Den Mietern stehen ferner neue Waschmaschinen und Tumbler zur Verfügung. Vom individuellen Waschkartensystem erhofft man sich Einsparungen beim Stromverbrauch. Eine elegante Lösung bieten die zwei Unterflur-Abfallcontainer, dank denen die bisherigen grauen Rollcontainer entfallen können.

## GU-Vertrag mit Mitspracherecht

Mit der Ausführung der Arbeiten, die im Frühling 2013 begannen und bis Ende 2014 abgeschlossen sein werden, betraute die BGSJ die Generalunternehmung Priora AG. Dabei vereinbarte man ein Kostendach von 13 Millionen Franken, das mit 13,5 Millionen Franken nur geringfügig überschritten wird. Bei der Vergabe aller Aufträge hatte sich die BGSJ eine Mitspracheklausel ausbedungen, um allfälligen Missbräuchen vorzubeugen. So entsprach etwa die Entlohnung der ungarischen Poliere den gezwirtschaftlichen Vorgaben.

Die Arbeiten für den Balkonersatz dauerten zwar nur drei Tage; gleichwohl konnten die Mieter ihre Balkone während sechs bis sieben Monaten nicht benützen, da alles eingerüstet war. Als Entgegenkommen der BGSJ müssen sie den Mietzinsaufschlag erst sechs Monate nach Fertigstellung bezahlen. Dieser werde nur die umlegbaren Mehrwertkosten beinhalten, versichert Arthur Egli. Fazit: Zusammen mit den früheren Sanierungen von Küche und Nasszellen und mit den neuen Balkonen sind die Wohnungen wieder «fit» für die nächsten Jahre. Gleichzeitig hat die Genossenschaft an einer beliebten Stadtlage neuen Wohnraum geschaffen und damit einen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit geleistet. ■



**Montage der neuen Bodenplatten bei den oberen Balkonen.**

## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft St. Jakob (BGSJ), Zürich

### Architektur:

Triarca Architektur AG, Zürich

### Baumanagement:

Schwick Schärer Bauconsulting GmbH, Zürich

### Generalunternehmerin:

Priora Generalunternehmung AG, Kloten

### Baumeister:

BWT Bau AG

### Umfang:

192 Wohnungen, Fassadsanierung, neue Balkone, diverse Arbeiten, 8 neue Dachwohnungen

### Baukosten:

Total 13,5 Mio. CHF  
davon 2,5 Mio. CHF für neue Dachwohnungen

### Mietzinsbeispiele

#### (Richtgrössen):

2-Zimmer-Wohnung (55 m<sup>2</sup>):  
Vorher 604 CHF, nachher 724 CHF

plus jeweils 112 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung (65 m<sup>2</sup>):  
Vorher 698 CHF, nachher 838 CHF  
plus jeweils 132 CHF NK

2 ½-Zimmer-Dachwohnung neu (70 m<sup>2</sup> und Galerie): 1818 CHF plus 162 CHF NK

ANZEIGE

# RENESPA AG

Planungen und Bauerneuerungen

## Ihr Partner für die Gebäudeerneuerung

Amriswilerstrasse 57a  
8570 Weinfelden  
Tel 071 626 40 20  
Fax 071 626 40 39

Grindelstrasse 6  
8304 Wallisellen  
Tel 044 839 14 00  
Fax 044 839 14 09

Vadianstrasse 59  
9000 St. Gallen  
Tel 071 220 87 20  
Fax 071 220 87 21

info@renespa.ch



Liegenschaftsanalysen  
Generalplanungen  
Bauleitungen  
Bauherrentreuhand

Wir sind Ihr Partner als

Architekt  
Generalplaner  
Generalunternehmer  
Totalunternehmer

[www.renespa.ch](http://www.renespa.ch)

