

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 93 (2018)

**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** Eins draufgesetzt

**Autor:** Krucker, Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-842500>

### **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:** 23.02.2026

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



Früherer Zustand.

Anstelle des bisherigen Satteldaches erstellte man ein Attikageschoss mit drei Wohnungen.

Bilder: zVg.

Baugenossenschaft Opfikon saniert und stockt auf

# Eins draufgesetzt

Die Baugenossenschaft Opfikon hat bei der Rundumerneuerung eines Mehrfamilienhauses nicht nur Mieterwünsche wie eine Separatdusche erfüllt. Dank einer Aufstockung entstand zusätzlicher Wohnraum, ein Lift sorgt für hindernisfreien Zugang. Die Wohnungen bleiben auch weiterhin für tiefes und mittleres Einkommen bezahlbar.

Von Daniel Krucker

Die Baugenossenschaft Opfikon besitzt 45 Wohnungen, von denen die meisten auf Baurechtsland erstellt wurden. Die Statuten und Verträge mit der Stadt Opfikon regeln, dass vor allem Familien mit mittlerem und tiefem Einkommen eine Wohnung erhalten. Dabei gelten klare Einkommenslimits und Belegungsvorschriften. Vizepräsident Ulrich Bö-

schli erklärt, dass sich die Genossenschaft wegen der relativ strikten Anforderungen auch schon von Mietern trennen müssen. Bei der Vermietung eines Teils der Wohnungen arbeitet sie eng mit dem Sozialamt der Stadt zusammen. So kommen Menschen in ein sicheres Wohnumfeld, die sich finanziell nach der Decke strecken müssen.



Mit dem Liftanbau veränderte auch die Nordfassade ihr Gesicht.



Früherer Zustand.

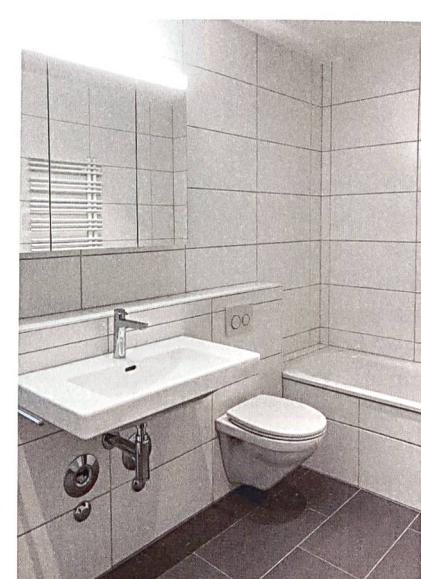
### Fluglärm bleibt draussen

Eine der Liegenschaften, ein 1983 erstelltes Mehrfamilienhaus an der Pfändwiesenstrasse, wurde in der zweiten Jahreshälfte 2017 in bewohntem Zustand innen und aussen komplett erneuert. Dabei ersetzte man das ursprüngliche Satteldach durch ein Attikageschoss mit drei neuen Wohnungen. Neben Küche (neu mit Geschirrspüler) und Bad wurden sämtliche Leitungen ersetzt. Dank der geschickten Ausnutzung der Erschliessungsfläche vor dem Badezimmer gibt es neu ein zusätzliches separates WC sowie eine Dusche im Badezimmer. Holzböden, das Treppenhaus und andere Bauteile, die noch gut in Schuss waren, erfuhren lediglich eine Auffrischung.

Opfikon grenzt an den nördlichen Zürcher Stadtrand und liegt in der An- und Abflugschneise des Flughafens Kloten. Dank den neuen hochwertigen Schallschutzfenstern ist vom Fluglärm nur noch ein dumpfes Grollen vernehmbar, wie der Besuch vor Ort bewies. Die neuen Attikawohnungen (zwei 3½-Zimmer- und eine 1-Zimmer-Wohnung) sind zusätzlich mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet, eine wegen des Fluglärmes zwingende Lärmschutzmassnahme bei Neubauten.

### Dämmung löst Schimmelproblem

«Der 1980er-Jahre-Bau hatte energetisch deutliche Defizite, auch wegen der vielen Vor- und Rücksprünge», erklärt Vorstandsmitglied und Architekt Markus Schwaighofer. Zuletzt kämpfte die Genossenschaft immer wieder gegen Schimmel. Die neue, verputzte Außenwärmedämmung (EPS, 20 Zentimeter) hat dieses Problem gelöst, und man erwartet, dass die Akantoheizkosten nach den Realwerten des ersten Betriebsjahrs nach unten angepasst werden können. Im Mai 2017 machten sich die Bauarbeiter ans Werk, schon im Dezember waren die Arbeiten abgeschlossen. In den Wohnun-



Die neuen Attikawohnungen bieten allen Komfort. Wegen des Fluglärmes sind sie mit Schallschutzfenstern und Komfortlüftungen ausgestattet.



Dank Grundrissveränderungen konnte in den Altwohnungen unter anderem neu eine Dusche eingebaut werden.

gen selbst war rund fünf Wochen lang an ein geregeltes Wohnen nicht zu denken. Weil insbesondere die Sommerschulferien für die Arbeiten in den Wohnungen genutzt wurden, konnten die meisten Familien der unangenehmen Bauphase wenigstens teilweise entfliehen. Entschädigt wurde die Mieterschaft mit einem Monat Gratiswohnen.

Das neue Flachdach hat das Erscheinungsbild des Hauses entscheidend verändert. Und mit der neuen Liftanlage auf der Nordseite steht hier scheinbar ein neues Haus. Ein Haus, mit dem die Bewohnerinnen und Bewohner durch Partizipation eng verbunden sind. Früh lud die Genossenschaft die Bewohnerchaft ein, ihre Wünsche einzubringen. Gute Erfahrungen diesbezüglich hat der Vorstand bereits zwei Jahre zuvor bei der Neugestaltung des Spielplatzes gemacht. Sichtbarstes Ergebnis der Partizipation sind die zusätzliche Dusche und das separate WC sowie der eigene Waschturm, der wegen der Kosten intern allerdings zu reden gab.

#### Baurecht verlängert

Rund 2,4 Millionen Franken hat die Genossenschaft in die Erneuerung investiert. Dafür hat sie zuvor den Baurechtsvertrag mit der Stadt um zwanzig Jahre bis 2068 verlängert. Nur so,

sagt Ulrich Bötschi, rechne sich die Investition für die Genossenschaft. Eine 4½-Zimmer-Wohnung kostet nach der Erneuerung rund 1600 Franken netto, eine Mietzinsbelastung, die immer noch vergleichsweise niedrig ist. Für die drei neuen Attikawohnungen bestehen keine Einkommenslimits, da sie im Vergleich zu den übrigen Wohnungen etwas teurer sind. ■

#### Baudaten

**Bauträgerin:**  
Baugenossenschaft Opfikon, Opfikon

**Architektur:**  
Markus Schwaighofer, Opfikon

**Umfang:**  
12 Wohnungen, davon 3 neu im aufgestockten Attikageschoss, Außen- und Innensanierung, Liftanbau

**Baukosten:**  
2,4 Mio. CHF total  
850 000 CHF neues Attikageschoss  
150 000 CHF Liftanbau

**Mietzinsbeispiele:**  
4½-Zimmer-Wohnung (87 m<sup>2</sup>):  
alt 1205 CHF, neu 1605 CHF plus 218 CHF NK  
3½-Zimmer-Attika-Neuwohnung (80 m<sup>2</sup>):  
1990 CHF plus 200 CHF NK

Anzeige

 **SOLARLUX®**

## FÜR NATURNAHE AUGENBLICKE.



*Ihr Glashaus. Ihr Ausblick.*

Wetterschutz und Offenheit, mehr Zeit im Grünen - Glashäuser von Solarlux.

[solarlux.ch](http://solarlux.ch)

Solarlux (Schweiz) AG  
Dellenbodenweg 5  
4452 Itingen  
T 061 926 91 91  
[solarlux@solarlux.ch](mailto:solarlux@solarlux.ch)