

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: 4: Das Reihenhauss

Artikel: Mehr Flexibilität
Autor: Kopf, Elias
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867742>

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: 13.01.2026

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



Bilder: Martin Bichsel

Die 128 Reihenhäuser der 14. Bauetappe der FGZ gruppieren sich fächerartig um den Bernhard-Jäggi-Weg.

Familienheim-Genossenschaft Zürich erneuert 128 Reihenhäuser

Mehr Flexibilität

Gartenstadt und Landi-Stil prägen die älteren Bauetappen der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Nun wird die von 1945 datierende Reihenhaussiedlung am Bernhard-Jäggi-Weg saniert. Alle 128 Häuschen erhalten neue Küchen und Nasszellen. Daneben sorgen eine Schiebetüre zwischen Küche und Wohnzimmer sowie ein direkter Gartenzugang für mehr Flexibilität.

Von Elias Kopf

Eine Villa im Grünen, aber bitte zentral! – Im ironischen Gedicht «Das Ideal» nahm Kurt Tucholsky die bigotte Landsehnsucht der Stadtbevölkerung der 1920er-Jahre aufs Korn und reimte boshaft: «Das Ganze voller Bescheidenheit, aber abends zum Kino hast du nicht weit.» Die Ironie des Zufalls will es, dass die Familienheim-Genossenschaft (FGZ) just in jenen Jahren mit dem Bau einer Gartenstadt begann, der es gelingen sollte, ländliche Bescheidenheit und urbane Qualitäten auf mus-

tergültige Art und Weise zu verbinden: Ab 1924 entstanden am Friesenberg im Süden von Zürich auf einem zusammenhängenden Areal von gut vierzig Hektar Grösse im Lauf der Jahrzehnte zwei Dutzend Siedlungen – grösstenteils Reihen- und Mehrfamilienhäuser – mit viel grünem Umschwung.

Heute umfasst das in seiner flächigen Geschlossenheit schweizweit einzigartige Genossenschaftsquartier über 2000 Wohneinheiten und bietet Lebensraum für knapp 6000 Men-

schen. Die vorläufige Krönung dieses beharrlichen Einsatzes für bezahlbaren Wohnraum ist das neue Quartierzentrum mit grosser Piazza, Läden, Restaurant, Kinderhort, Verwaltungs- und Regieräumlichkeiten sowie altersgerechten Wohn-, Therapie- und Betreuungsangeboten, dessen zweite Etappe voraussichtlich diesen Spätherbst fertiggestellt wird.

Behutsam weiterentwickeln

Während das Quartierzentrum und die neuen Siedlungen sowie einige seit den 1960er-Jahren entstandene Hochhäuser den Anliegen von Verdichtung und moderner Urbanität Rechnung tragen, steht die FGZ bei den älteren Bautetappen in der Pflicht, die in die Jahre gekommene Bausubstanz im Rahmen von Sanierungen zu pflegen und behutsam weiterzuentwickeln. Dies gilt beispielsweise für die vom Jahr 1945 datierenden 128 Reihenhäuser, die sich in 14 Zeilen fächerartig um den Bernhard-Jäggi-Weg gruppieren. Dieses idyllische Ensemble aus zweistöckigen Einheiten im sogenannten Landi-Stil mit jeweils drei bis fünf Zimmern wurde letztmals 1983 umfassend saniert und böte durchaus Potenzial für Verdichtung. Doch gemäss der Masterplanung des gesamten FGZ-Quartiers soll diese Aufgabe am Bernhard-Jäggi-Weg erst im nächsten Sanierungszyklus eventuell im Rahmen eines Ersatzneubaus angepackt werden. Und so geht es denn bei der aktuell laufenden Renovation vor allem darum, durchgerostete Fernwärmeleitungen und Zu- und Abwasserleitungen zu erneuern und bei dieser Gelegenheit in allen Häuschen gleich auch neue Küchen und Nasszellen einzubauen.

Darüber hinaus werden ein paar kleine, aber signifikante Anpassungen an den modernen Lebensstil umgesetzt. «Vor allem die Gärten hatten in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg eine ganz andere Funktion als heute», erklärt Verena Lengen, die als FGZ-Projektleiterin für die Sanierung der Reihenhaussiedlung verantwortlich ist. «Das Lebensniveau war damals viel bescheidener; und um das Einkommen etwas aufzubessern, wurde vor dem Stubenfenster emsig Gemüse und Salat für die Selbstversorgung angebaut. Aus diesem Grund erfolgte die Erschliessung der Gärten damals auch nicht vom Wohnbereich aus, sondern durch den Keller, wo Kartoffeln, Zwiebeln und Kohlköpfe in Hurden eingelagert und die Gerätschaften samt den schmutzigen Stiefeln verstaut werden konnten.»

Aus Ackergärten werden Wohlfühloasen

Dies änderte sich im Gefolge des Wirtschaftswunders. Mit steigendem Wohlstand mauserten sich die schaffigen Ackergärten mehr und mehr zu lauschigen Erholungsoasen. Man ging nun in den Garten, um ein Sonnenbad zu nehmen, die Genossenschaftszeitung zu lesen, Kaffee zu trinken oder um mit der Familie und



Quartierstimmung in der Siedlung Bernhard-Jäggi-Weg.



Blick auf die Eingangsseite.



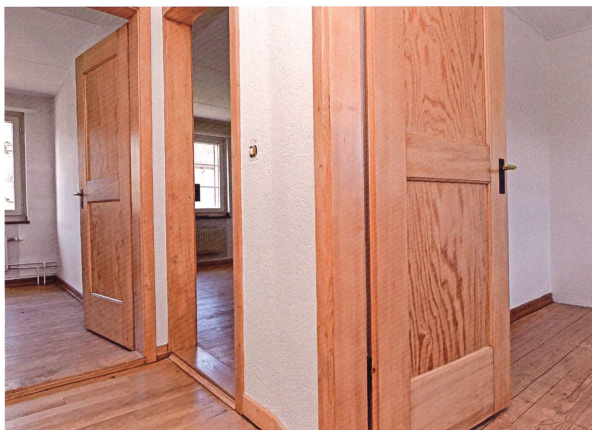
Früher waren die Gärten nur über den Keller zugänglich. Die neuen Aussentreppen sorgen nun für eine bequemere Nutzung.



Eine Schiebetür schafft einen Durchgang zwischen Küche und Wohnzimmer (siehe auch Bild rechts).



Viel Komfort bringt der direkte Zugang zum Garten.



Reihenhausgefühl: aufgefrischte Holzpartien.



Freunden draussen zu essen. Doch sowie man etwas im Haus vergessen hatte, musste man den umständlichen Weg durch den Keller nehmen. «Diesem Umweg helfen wir nun mit einer neuen Türe ab, die vom Wohnzimmer über eine kleine Treppe direkt in den Garten führt», erklärt Verena Lengen.

Die Sanierung der ersten Hälfte der Reihenhäuschen wurde bereits im letzten Herbst abgeschlossen. Der Komfortgewinn durch den neuen Gartenzugang ist augenfällig, und so sind denn auch die Rückmeldungen der Mieterschaft positiv. Die zweite Hälfte der Häuschen wird in diesem Sommer renoviert. Auch heuer werden die vorfabrizierten Treppen und Türumrahmungen wieder mit dem Sattelschlepper in die Siedlung gebracht und dann per Helikopter in die einzelnen Gärten geflogen. Die Verteilung dieser bis zu einer Tonne schweren Bauelemente auf dem Luftweg habe sich bewährt, erklärt Verena Lengen: «Man kennt das sonst vor allem aus den Alpen. Aber aufgrund der engen, kaum befahrbaren Zugangswege ist dieser Transport nach Art der Walliser Bergbauern auch am Bernhard-Jäggi-Weg effizient und zeitsparend.» Die Gärten werden entsprechend vorbereitet und die Bewohner vorgängig genau informiert.

Schiebetür für mehr Flexibilität

Eine weitere bauliche Neuerung betrifft die Verbindung von Küche und Wohnzimmer. Bisher war nur in einem Teil der Häuschen ein Durchgang vorhanden. Im Rahmen der Sanierung wird nun mit einer neuen Schiebetüre überall eine direkte Verbindung geschaffen.

Auch dies trägt der modernen Lebensweise Rechnung und bringt eine spürbare Verbesserung der Wohnqualität. Doch im Gegensatz zu den heute vielerorts favorisierten «offenen Küchen» will die FGZ den Bewohnerinnen und Bewohnern den Zeitgeist nicht aufzwingen. Vielmehr bietet die flexible Schiebetürlösung die Möglichkeit, situativ zu entscheiden, wann man die Küche als modernen, offenen Raum und wann man sie lieber traditionell als geschlossene Essküche nutzen will. Eine freie Ecke für einen kleinen Esstisch wurde bei der Installation von Küchenkombination und Einbauschränken jedenfalls überall ausgespart.

Auch die Erneuerung der beiden Nasszellen bringt einen Komfortgewinn. Während die im Erdgeschoss befindliche kleine Toilette nur eine neue Schüssel und ein modernes Lavabo erhält, wird das Bad im Obergeschoss gründlich umgekrempelt. «Bisher gab es dort bloss eine grosse Badewanne an der Längsseite», erzählt Verena Lengen. «Diese Wanne wird nun durch eine deutlich kürzere Wanne an der Breitseite ersetzt. Dadurch entsteht Raum für ein zusätzliches WC – unmittelbar neben den Schlafzimmern.» Für die Bewohnerinnen und Bewohner heisst das, dass sie beim nächtlichen Toilettengang nicht mehr treppab und wieder treppauf steigen müssen, was eine erhebliche Erleichterung bringt. Zudem findet bei der morgendlichen Toilette in den Familien eine Entlastung statt. Dass man sich bei der Badezimmerausstattung trotz den knappen Raumverhältnissen erneut für eine Badewanne und nicht für eine platzsparende Dusche entschied, habe einen einfachen Grund, so

Verena Lengen: «Wir haben in diesen Häuschen viele junge Familien mit Kleinkindern. Und da ist eine richtige Badewanne dann halt doch sehr willkommen.»

Asbestsanierung zwingt zu Auszug

Eine weitere Verbesserung betrifft den Dachstock. Dieser wurde von der FGZ in vielen Häusern auf Wunsch und Kosten der Mieterschaft bereits in früheren Jahren zu einem bewohnbaren Zimmer ausgebaut, verfügte bisher aber über keine Heizung, was zu Kondenswasserbildung an den Fenstern führen konnte. Diesem Malheur rückt man nun im Zug der Sanierung in allen ausgebauten Dachstöcken mit einem grossen Radiator zu Leibe. In den noch nicht ausgebauten Estrichen werden vorausschauend bereits die Heizleitungen hochgezogen. Dort, wo die Dachfenster in schlechtem Zustand sind, werden sie ersetzt.

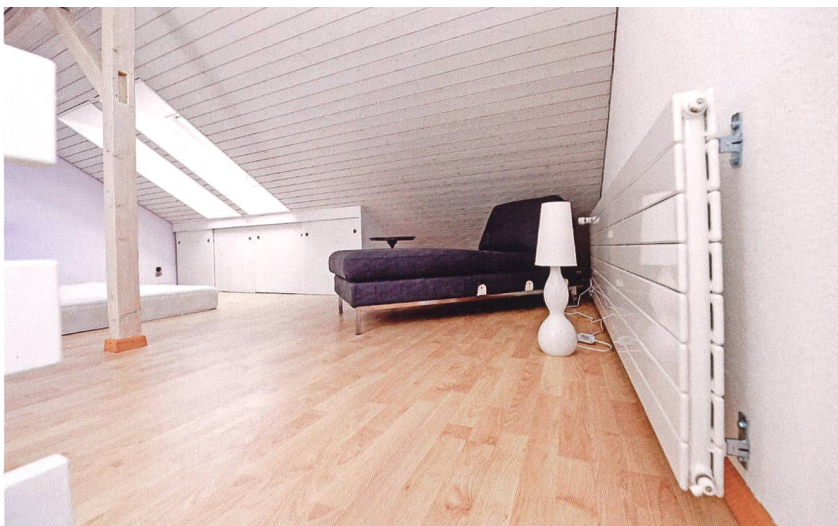
Vor allem die Rundumerneuerung von Küche und Bad ist mit etlichem Aufwand verbunden, da hinter den Wandplatten asbesthaltiger Plattenkleber gefunden wurde. Diese Altlasten müssen mithilfe von Unterdruckkabinen fachgerecht entfernt wer-



Blick in ein unsaniertes Haus ohne Durchbruch zum Wohnzimmer.



Neu gestaltet sind auch die beiden Nasszellen.



Um Kondenswasser zu vermeiden, wurde im Dachstock neu ein Heizkörper installiert.

den. Dies führt dazu, dass die Häuser jeweils während einer Woche von der Mieterschaft nicht betreten werden können. «Für diese Zeit offerieren wir den betroffenen Familien als Ausweichmöglichkeit ein leeres Häuschen zur alleinigen Nutzung», erklärt Verena Lengen. Doch für die restlichen vier Sanierungswochen müssen die Bewohner zurück in ihre eigenen vier Wände – zumindest in der Nacht zum Schlafen. Denn zwar offeriert die FGZ auch in dieser Bauphase eine Aufenthaltsmöglichkeit

in einem leeren Häuschen, allerdings nur tagsüber und nicht mehr exklusiv, sondern zusammen mit ein bis zwei weiteren Familien. Das sei dann doch eher eng und so zögen es viele Betroffene vor, sich während der Sanierungswochen bei Verwandten oder Bekannten einzukurtieren, erklärt Verena Lengen.

«Wegziehen muss niemand»

«Einige Mieter, bei denen aufgrund unserer genossenschaftsweit geltenden Belegungsvorschriften – pro Schlafzimmer mindestens eine Person – sowieso ein Umzug anstand, wechselten kurz vor der Sanierung in andere FGZ-Siedlungen. Den Bernhard-Jäggi-Weg wegen der Sanierung verlassen muss hingegen niemand.» Denn die neuen Mieten sind zwar um einiges höher, aber weiterhin gut bezahlbar. So schlägt beispielsweise ein frisch saniertes Dreizimmerhäuschen ohne Dachausbau neu mit monatlich 1270 Franken statt 981 Franken zu Buche, und die einmalig einzahlbaren Pflichtanteile steigen von 5400 auf 7200 Franken.

Dank professioneller Planung und Abwicklung kann auch der im Oktober 2017 von der FGZ-Generalversammlung für die Sanierung der Reihenhaussiedlung bewilligte Kostenrahmen von 18,5 Millionen Franken eingehalten werden. Natürlich kommen überall noch kleine Ausbesserungsarbeiten hinzu. «Es gilt, klemmende Einbauschränke zu richten, Elektroinstallationen der Marke Eigenbau in Ordnung zu bringen, altes Holzwerk aufzuhellen oder hie und da einen beschädigten Dachziegel zu ersetzen», meint Verena Lengen. «Das ist eigentlich gar nicht Teil der Sanierung, sondern gehört zum Unterhalt. Aber jetzt ist dafür der richtige Moment, denn die Handwerker tummeln sich sowieso in der Siedlung.» ■

Baudaten

Bauträgerin:

Familienheim-Genossenschaft Zürich

Architektur:

Hopf & Wirth Architekten, Winterthur

Bauleitung:

Thomet Partner AG, Lufingen

Umfang:

128 Reiheneinfamilienhäuser,
49 × 3 Zimmer, 73 × 4 Zimmer, 6 × 5 Zimmer

Baukosten:

18,5 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele (geschätzt nach Kostenvoranschlag):

3-Zimmer-REFH ohne Dachausbau:

1270 CHF plus 115 CHF NK akonto

4-Zimmer-REFH mit Dachausbau:

1730 CHF plus 155 CHF NK akonto

Etappen 1 und 2: Stadt Zürich und FGZ gehen vor Bundesgericht

Bis 2016 stand keine der vielen Wohnsiedlungen der FGZ unter Schutz oder war im kommunalen Inventar verzeichnet. Dann nahm der Stadtrat drei FGZ-Siedlungen (13., 16. und 18. Etappe) ganz oder teilweise mitsamt ihren Gärten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte auf. Gleichzeitig hatte er entschieden, auf eine Unterschutzstellung der beiden FGZ-Etappen 1 und 2 zu verzichten. Die Beschlüsse erfolgten aufgrund der Abklärungen und Untersuchungen im Rahmen der Masterplanung für das Gebiet der FGZ im Quartier Friesenberg. Grundlage ist gemäss FGZ eine sorgfältige Interessenabwägung für diese beiden Siedlungen. Nebst der Empfehlung der Denkmalpflegekommission flossen entgegenstehende öffentliche Interessen ein, die für

einen Ersatzneubau an diesem gut erschlossenen innerstädtischen Ort sprachen.

Mit seinem Entscheid im Jahr 2016 hatte der Stadtrat Rechtssicherheit für die langfristige Planung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft FGZ schaffen wollen. Durch die Rekurse des Zürcher Heimatschutzes (ZVH) gegen den Beschluss des Stadtrats und erneut gegen den Entscheid des Baurekursgerichts begann stattdessen ein langwieriges Rechtsverfahren. Der neuste Entscheid des Verwaltungsgerichts vom Januar 2019 hiess die Beschwerde des ZVH gut. Diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts wird die Stadt Zürich vor Bundesgericht weiterziehen. Die FGZ begrüsst dies und wird als Hauptbetroffene

ebenfalls Beschwerde beim Bundesgericht erheben. Die FGZ begründet ihren Entscheid wie folgt: Eine denkmalgerechte Sanierung der beiden Siedlungen, deren Häuser auf einer Fläche von sieben Fussballfeldern an besterschlossener Lage stehen, sei sehr kostspielig und führe in jedem Fall zu hohen Mieten. Dies sei eingehend untersucht worden. Verlierer/innen einer solchen Unterschutzstellung wären die Menschen, die in der Stadt Zürich auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind. Das Angebot an preisgünstigen Genossenschaftswohnungen könnte nicht in dem Masse ausgebaut werden, wie die FGZ das eigentlich möchte und es auch vom Stimmvolk mit grosser Mehrheit mit einem Zweckartikel in der Gemeindeordnung als Ziel verankert wurde.

Haben Ihre WC's einen Service nötig?



4+
sec.



Machen Sie den einfachen Test und testen Sie uns kostenlos!

Eine gute WC-Spülung dauert 4 Sekunden.
restclean.com/diagnose



REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30

SIBIRGroup

Wenn Sie lieber anderweitig beschäftigt sind: Favoritenprogramme erleichtern den Alltag.

Rufen Sie Ihr Lieblingsprogramm bei den Waschmaschinen und Trocknern von SIBIR bequem ab — eines von vielen Features, die sich um Ihre Wäsche kümmern.

SIBIR

