

100 Wohnungen einer städtischen Wohnkolonie

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **31 (1974)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-782312>

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.

100 Wohnungen einer städtischen Wohnkolonie

Von der Stadt Zürich erhielt die Unirenova den Auftrag für eine Gesamtrenovation von 101 Wohnungen der vor 48 Jahren erstellten Wohnkolonie «Birkenhof». Ausschlaggebend für die Auftragserteilung waren nebst der umfassenden Erfahrung mit Renovationen vor allem die drei wichtigen Generalunternehmergarantien der Unirenova: Pauschalkosten (4,5 Mio Fr.), Termin (Ende Oktober 1974) und Qualität (gemäss verbindlicher GU-Offerte).

Der folgende Beitrag ergänzt, so glauben wir, die in dieser Nummer aufgeworfene Frage «Grossüberbauungen — ja oder nein?» bestens, trägt doch die Altbaurenovation dazu bei, bestehende Wohnfläche zu erhalten und damit dem Mieter ein sicher interessantes und den heutigen Komfortansprüchen entsprechendes Wohnungsangebot zu bieten.

Im Jahre 1926 erbaute die Stadt Zürich als Bauherrin eine ihrer ersten Wohnsiedlungen, den Birkenhof. Für 101 Familien wurde in dieser Kolonie Wohnraum geschaffen. Man nahm die Aufgabenstellung dieser Wohnkolonie sehr ernst, wählte entsprechend sorgfältig das Grundstück und gab sich Mühe, die geplante Siedlung wohnlich zu konzipieren. Der Erfolg blieb nicht aus. Die entstandene Wohnhausgruppe ist heute noch, von der Gesamtplanung gesehen, durchaus als mustergültig zu bezeichnen. Durch eine sehr grosse Spielwiese und durch zahlreiche Birken (darum Birkenhof) wurde der nach allen Seiten vom Verkehr abgeschlossene Innenhof dekorativ und zugleich funktionell gestaltet. Auf der einen Seite schliesst ein Schulhaus die infrastrukturell beinahe vollkommene Siedlung ab, die darüber hinaus in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums liegt. Fast wäre man geneigt, zu bekennen, dass die moderne Architektur selten ein vergleichbares Beispiel einer Wohnkolonie zustandebringt.

Die Grundlage für eine vom menschlichen und sozialen Gesichtspunkt her gesehen einwandfreie Siedlung war gegeben. Und solcherart blühte dort auch das Leben der angesiedelten Familien, die sich in den dem damaligen Wohnungsstandard entsprechenden Wohnungen sehr wohl fühlten.

Die Bauentwicklung nahm ihren gewohnt raschen Fortgang. Wie überall, entstanden auch in Zürich immer mehr neue Häuser. Da kein Platz mehr vorhanden war, konnten sie nicht mehr so nahe beim Stadtzentrum gebaut werden. Selten wiesen sie auch in solch unmittelbarer Nähe geeignete Tummelplätze für Kinder auf. Auch ging man immer mehr dazu über, all die kleinen, den Hausfrauen lieb gewordenen Läden durch grosse Selbstbedienungs- und Einkaufszentren zu ersetzen. Im gleichen Masse wuchs die Entfernung zu Schulhäusern und Arbeitsplätzen. Alles unbestreitbare Nachteile gegenüber alten Siedlungen, die in einer natürlich gewachsenen Infrastruktur gebaut worden waren. Sie wurden aus den folgenden beiden Hauptgründen trotzdem akzeptiert und benutzt:

Erstens war man aufgrund der wachsenden Bevölkerung eindeutig auf diesen neuen Wohnraum angewiesen, und zweitens wiesen die neuen Häuser eindeutig ein höheres Komfortniveau auf. Die Einbauküche hatte erfolgreich Einzug gehalten in der langen Liste der Komfortansprüche. Man hat sich ganz «automatisch» daran gewöhnt, ein eigenes WC und ein modernes Bad sein eigen zu nennen.

Die Folge war klar. Immer weniger junge Familien waren und sind bereit, auf diesen Komfort zu verzichten. Man begann es vorzuziehen, ausserhalb der Stadt eine Wohnung zu nehmen, die zwar viel teurer war, aber all diesen Ansprüchen genügte, statt im Stadttinnern sich den veralteten Gegebenheiten anpassen zu müssen.

Um zu unserem Beispiel Birkenhof zurückzukehren: Die Stadt Zürich sah sich vor das Problem gestellt, nur noch beschränkt junge Familien in die veralteten Wohnungen bringen zu können. Die 60prozentige Ueberalterung, die heute in dieser Siedlung besteht, liess die Stadtväter aufhorchen. Man wusste, dass etwas geschehen musste, und zwar sofort. Nach einigen Ueberlegungen erkannte man, dass ein Neubau nicht in Frage kommen konnte. Einerseits war es unvertretbar, die gesamte Mieterschaft einfach vor die Türe zu setzen, und andererseits wären auch eventuelle Neuwohnungsmietzinse für die ansässigen Familien eindeutig untragbar gewesen. Man entschloss sich also mit gemischten Gefühlen zur einzigen offenstehenden Konsequenz: zur Renovation.

Nachdem sich der Renovationsvorschlag eines Architekten als eindeutig zu teuer erwiesen hatte, übertrug die Stadt der Unirenova AG den Auftrag, die komplette Modernisierung zu planen, zu organisieren und durchzuführen. Eine neue Heizzentrale wurde konzipiert, über die alle 101 Wohnungen beheizt und mit Warmwasser versorgt werden können. Sie kann wahlweise mit Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Die alten, einfach verglasten Fenster werden durch Doppelverglasungen ersetzt, die längs der Schaffhauserstrasse in schallhemmender Ausführung ausgebildet werden. Neue Simse und Vorhangbretter er-

gängen diese Modernisierung auch nach der Wohnungsinneite.

Eine moderne Einbauküche ersetzt den Steinspültisch, den freistehenden Gasherd und den Küchenschrank. Die freistehende Badewanne wird durch eine Einbauwanne ersetzt, Waschtisch und Wandklosettanlage werden an vorfabrizierten Sanitärblöcken montiert. Die offen montierten Versorgungs- und Ablaufleitungen werden durch neue Leitungen ersetzt und in einem Leitungsschacht montiert. Die Steinzeugböden in Küche und Bad werden mit einem pflegeleichten PVC-Bodenbelag abgedeckt. Küche, Bad und Korridor erhalten einen neuen Wandputz. Das Holzwerk wird neu gestrichen, und sämtliche Zimmer werden neu tapeziert.

Eine Gemeinschaftsantennenanlage bietet 6 TV-Programme (ausbaufähig bis 10 TV-Programme) sowie Radioempfang auf Mittelwelle, Langwelle und UKW.

Die Treppenhäuser werden mit einem hellen Wandputz versehen.

Die Aussenrenovation erfolgt unter Beaufsichtigung der Denkmalpflege, deren Hauptanliegen es ist, die Wandmalereien über den Eingangstüren und an den Erkern zu erhalten. Ebenso sollen die Fassadenflächen im Farbton wieder ihr ursprüngliches Aussehen erhalten. Um dies zu erreichen, wird auch die Materialwahl durch die Denkmalpflege bestimmt.

Die Kosten für die Gesamtrenovation betragen 4 500 000 Franken, das heisst pro Wohnung:

	etwa Fr.
Innenrenovation	40 000
Aussenrenovation	5 000
Total pro Wohnung	45 000

Der Mietzins betrug vor der Renovation 180 bis 190 Franken für eine 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung bzw. 4-Zimmer-Wohnung. Heute

haben sich die Mietpreise verdoppelt, das heisst 360 bis 380 Franken.

Im Oktober 1974, nach knapp einjähriger Bauzeit, steht diese Wohnsiedlung wieder in altem (neuem) Glanze da. Mit dem Neubau der Heizzentrale wurde im Oktober 1973 begonnen, mit den eigentlichen Wohnungsrenovierungen im April 1974. So wird die Renovation dieser Siedlung nochmals ein gleich langes Leben sichern, wie sie es bereits schon erlebt hat. Wenn dann auch die vorhandene, teilweise zwangsläufig vernachlässigte Infrastruktur wieder voll zum Tragen kommt, wird der Wert dieser Arbeit endgültig bewiesen sein.

Unirenova AG, 8050 Zürich

Gesamtrenovation von 100 Wohnungen für die Stadt Zürich: Wohnkolonie Birkenhof (Flugaufnahme: Comet)

