

Nicht nur verwalten : zeitgemäss erhalten

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **43 (1968)**

Heft 7/8

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103807>

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>



Nicht nur verwalten – zeitgemäss erhalten

Umbau und Renovation der Liegenschaften «Beckenhof» der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen Zürich

Das Ziel und die Aufgabe der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen Zürich ist es, gesunde und billige Wohnungen für berufstätige alleinstehende Frauen zu schaffen und die Mietpreise auf der Basis der Selbstkosten zu halten.

Die Liegenschaften Beckenhofstrasse 43 und 45 sowie Stampfenbachstrasse 132 wurden in den Jahren 1928/29 von der bekannten Architektin Lux Guyer für damalige Zeiten sehr modern konzipiert und erstellt. Es wurden z. B. zu je drei Appartements im Treppenhaus ein WC und ein Bad zugeordnet. Heute allerdings hat man Mühe, solche Wohnungen zu vermieten. Auch gehen 35 Jahre selbst an einer gut gebauten Liegenschaft nicht spurlos vorüber.

Eine Bauherrschaft mit alten Liegenschaften sieht sich vor nicht sehr einfache Probleme gestellt. Entschlüsse, was weiter

Unsere Bilder zeigen auf dieser Seite von oben:

Die renovierte Liegenschaft Stampfenbachstrasse 132, wie sie sich heute präsentiert.

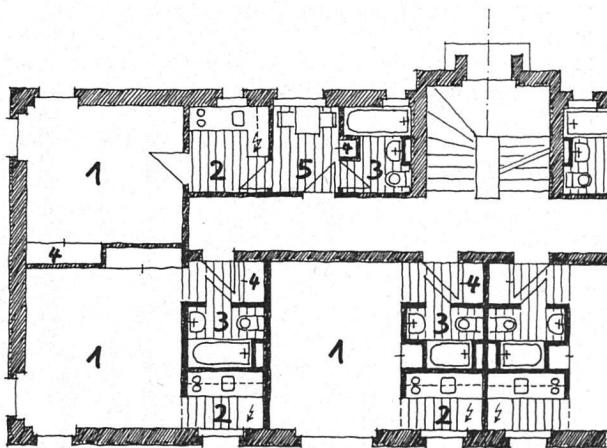
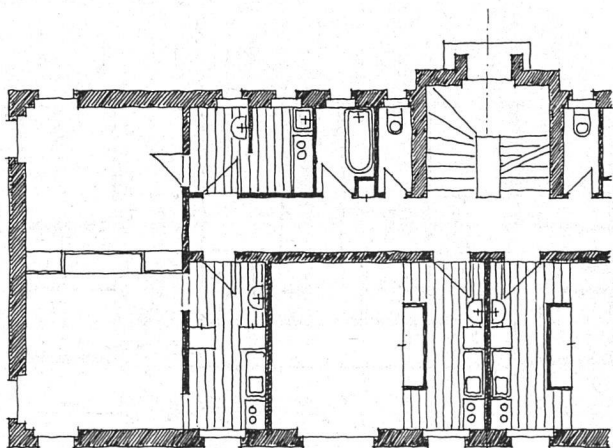
Das Haus Stampfenbachstrasse 132 vor dem Umbau.

Grundrisse. Links: Vor dem Umbau. Gemeinsame Bäder, WC. Rechts: Nach dem Umbau. 1 = Wohnschlafzimmer, 2 = Kleinküche, 3 = Bad/WC, 4 = Schränke, 5 = Essplatz. Küche und Bad/WC wurden auf kleinstem Raum jeder Wohnung zugeordnet: wohl kleinere Küche, aber intensiverer Ausbau. Kein Wohnraumverlust. Mit den neuen Installationen konnten die veralteten, ohnehin fälligen elektrischen und sanitären Installationen ersetzt werden.

Die Aufnahmen auf der gegenüberliegenden Seite:

Die Liegenschaft Beckenhofstrasse 43/45 vor dem Umbau (links) und nach dem Umbau. Dank Doppelverglasung kein Vorfensterproblem mehr. Durch zusammengefasste Lukarnen Raumgewinn. Totale Aussenrenovation.

Unten: So sahen die Küchen früher aus (links), und so präsentieren sie sich heute. Modern konzipierte Wohnküche mit zentraler Warmwasseraufbereitung und allem Komfort.



zu tun ist, werden immer schwerer, weil immer mehr eingesehen werden muss, dass mit weiterem blossen Flickern die Liegenschaften nicht am Leben erhalten und schon gar nicht den Bedürfnissen der Gegenwart angepasst werden können. Trotz hohen Kosten wird das Objekt mit der Zeit zu einer Abbruchliegenschaft! Es bleiben eigentlich nur zwei Möglichkeiten offen: entweder das Grundstück neu zu überbauen, sofern es die Bauordnung gestattet und eine rationelle Lösung möglich ist, oder dann die Liegenschaft gründlich zu sanieren und zu modernisieren. Mit der Sanierung muss dann eine Verbesserung der Grundrisse, eine Verbesserung der Einrichtungen und Installationen verbunden werden, um einen Mehrwert zu erzielen. Auf diese Weise sanierte Liegenschaften können, zum mindesten was den Innenausbau betrifft, als neuwertig bezeichnet werden.

Bis die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen einen so schwerwiegenden Entschluss fassen konnte, waren intensive Vorarbeiten notwendig. Neben genauer technischer Bestandsaufnahme, Grundrissplanung, behördlichen Abklärungen, Mieterbefragungen usw. musste auch die finanzielle Seite seriös durchdacht werden. So mutig der Entschluss zum Sanieren heute erscheint, hat sich dieser Entscheid ganz natürlich und zwingend aus diesen Vorarbeiten ergeben.

Als besonderes Problem stellt sich bei bewohnten Bauten die Frage der Bewohnbarkeit während des Umbaus. Die eine Möglichkeit ist das sukzessive Umbauen bei bewohnten Räumen, wobei auf die Mieter so weit als möglich Rücksicht zu

nehmen ist: ein Vorgehen, das sich langwierig, kompliziert und verteuern erwiesen hat. Dazu kommt, dass eine fast nicht zumutbare Belastung der Mieter vorausgesetzt wird. Die andere Möglichkeit besteht darin, dass man die Mieter ausquartiert und in möglichst kurzer Zeit, mit vollem Einsatz aller Unternehmer, die Liegenschaft saniert.

Die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen hat sich für diese zweite Lösung entschieden trotz grossen Befürchtungen wegen des Problems der Ausquartierung. In der Praxis hat sich dann aber gezeigt, dass durch das etappenweise Vorgehen (eine Liegenschaft nach der andern) diese Ausquartierung über alle Erwartungen gut vor sich ging. Die Kosten für den Umzug und eventuelle Mehrmieten für andere Wohnungen wurden aus dem Baukredit bezahlt.

Die Mieterinnen selbst empfinden es als wohltuend, «entrümpelt» wieder in die renovierten Wohnungen einzuziehen. Und wer selbst einmal einen Umbau in einer bewohnten Wohnung miterlebt hat, wird keinen Moment an der Richtigkeit dieser Lösung zweifeln.

Das Resultat nach den drei termingerecht durchgeführten Bautappen: Bezug einer neuwertigen, auch im Grundriss verbesserten Wohnung nach längstens sechs Monaten Ausquartierung, zu einem Mietpreis, der immer noch weit unter dem eines vergleichbaren, ebenfalls zentral und schön gelegenen Objektes liegt.

Architekten: Robert Briner, SIA, Mitarbeiter Herbert Wirth, Zürich.

