

Renovation von Genossenschaftswohnungen an der Bertastrasse in Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 9

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104892>

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.

Renovation von Genossenschaftswohnungen an der Bertastrasse in Zürich

Der Ist-Zustand

Die Berowisa, eine alteingesessene Handwerkergenossenschaft, besitzt mehrere Liegenschaften in Zürich-Wiedikon. Der Name ergibt sich aus den beiden Anfangsbuchstaben des Quartierstrassengebietes, bestehend aus Berta-, Rotach-, Wiesendanger- und Saumstrasse, welches die drei Blöcke erschliesst. Alle Wohnungen - es handelt sich um insgesamt 223 - sind durchgehend ausgebildet. Sie umschliessen, in 30 drei- bis fünfgeschossigen Häusern untergebracht, drei geschlossene Höfe von unterschiedlichem Gepräge. Die Wohnküchen und Nassräume befinden sich auf der Strassenseite, während die Schlaf- räume gegen den Innenhof orientiert sind.

Die in den Jahren 1911 bis 1924 erstellten Kolonien wiesen zum überwiegenden Teil kleine Räume und veraltete und

ungenügende Installationen auf. So musste sich die Mieterschaft mit einem kalten Gemeinschaftsbad im Keller begnügen, die Wäsche im Untergeschoss waschen, aber im Estrich zum Trocknen aufhängen und mit einer ungenügenden Einzelofenheizung vorlieb nehmen. Dieser Substandard bedeutete namentlich für die älteren Benutzer eine stetige Bürde.

Kurze Planungs- und Bauzeit

Im Juni 1976 erteilte der Vorstand den Auftrag zur Ausarbeitung von diversen Sanierungsvorschlägen. Bereits drei Monate später, nach einer Grobevaluation durch die Baukommission, wurden der ausserordentlichen Generalversammlung drei Varianten zur Auswahl vorgelegt. Die Genosschafter entschieden sich nach eingehender Beratung für eine Totalrenovation unter Beibehaltung der

baulichen Substanz und sprachen einen diesbezüglichen Projektierungskredit. Mitte April 1977 erfolgte aufgrund von Plänen, Berechnungen, Beschrieben und einem Hofmodell der definitive Baubeschluss an der ordentlichen Generalversammlung. Kurz zuvor war auch die baupolizeiliche Bewilligung eingetroffen.

Im Mai 1977 begannen die Arbeiten auf der Baustelle. Dies war praktikabel, weil die wichtigsten Werkverträge, freilich vorbehaltlich der Genehmigung

Architekten:

Kuhn + Stahel Architekten, 8045 Zürich
Mitarbeiter: R. Hungerbühler

durch die GV, frühzeitig abgeschlossen werden konnten. Mit grossem Einsatz war es möglich, die Wohnungen bis vor Weihnachten 1977 programmgemäss



fertigzustellen. Ende April 1978 zeigten sich alle 30 Häuser auch äusserlich in einem eindrucksvollen neuen Frühlingskleid und Ende Mai konnten auch die Pflanzarbeiten abgeschlossen werden.

Umfassende Sanierung der Bausubstanz

Die Zielsetzung der Bauherrin war klar. Man wollte keine Kosmetik, sondern eine echte Sanierung der Bausubstanz und ein Anheben des Wohnkomfortes auf das heutige Niveau. Der Reparaturfond soll sich in den kommenden zwei bis drei Jahrzehnten neu regenerieren können. Dazu waren die folgenden Massnahmen notwendig:

- Dächer: Ersetzen von defekten Sparren und Pfetten. Kompletter Holzschutz gegen Schädlinge. Neues Unterdach in Verbindung mit einer Gesamtrenovation der Spenglerarbeiten in Kupferblech. Umdecken und Ergänzen der Ziegeldächer. Abbrechen der ausgedienten Heizkamine.
- Fassaden: Ausbessern von verwitterten Stellen im Fassaden- und Sockelputz mit Einschluss der Fenstergewände. Anschlagen von Doppelverglasungsfenstern, wobei strassenseitig eine schallhemmende Konstruktion zur Ausführung gelangte. Montieren von neuen Jalousie- bzw. Rolläden. Ersetzen der Dachwasserrohre, Vordächer im Eingangsbereich und Blitzschutzanlagen in Kupfer. Frischer Farbanstrich auf Verputz, Gewänden, Fenstern, Jalousien, Traufbrettern, Dachuntersichten und Hauseingangspartien.
- Wohnhöfe: Verlegen von Sickerleitungen entlang den Kelleraussenwänden und von grossvolumigen Betontanks für die Ölfeuerung. Erneuern der Beläge mit farbigen Pflastersteinen, der Rasenflächen, Kinderspielplatzeinrichtungen und Sitzgelegenheiten. Ergänzen des Pflanzenbestandes. Erstellen von Geröllpackungen entlang den Hausmauern.
- Vorgärten: Frischer Farbanstrich auf Schlosserarbeiten, Ersetzen von defekten Stellriemen. Ersetzen der hölzernen Einzäunung. Ergänzen des Pflanzenbestandes, insbesondere der charakteristischen Hecken.
- Treppenhäuser: Erneuern des Wand- und Deckenverputzes, der Wohnungseingangstüren, Sonnerieanlagen, Elektro- und Telefonsteigleitungen sowie sämtlicher Farbanstriche.
- Wohnungen: Einbau von modernen Badezimmern, Küchenkombinationen, Schränken, Türen und Bodenbelägen. Installation einer Zentralheizung inklusive Warmwasserversorgung. Komplette Erneuerung des Stark- und Schwachstromnetzes, sämtlicher Wand- und Deckenbeläge und aller Farbanstriche. Ersetzen der



Fenster, Jalousie- bzw. Rolläden, Simsen und Schwellen.

- Untergeschosse: Sanieren der Kanalisations-, Abwasser-, Wasser-, Elektro- und Telefonleitungen. Einbau von zwei leistungsfähigen Heizzentralen samt den notwendigen Kaminanlagen. Einrichten von Waschküchen mit Vollautomaten und Tumblern.

Markante Wohnatmosphäre

Der eigentliche Wohnungsumbau betraf 13 von total 30 Häusern, oder anders ausgedrückt, 82 Familien. Ein vordringliches Anliegen bestand darin, die wohnliche Atmosphäre im Bereich der Essküchen nicht zu zerstören und ausserdem die Beziehung zwischen den Räumen zu verbessern. Zudem sollten die unpraktischen, gefangenen Zimmer direkt erreichbar und besser möblierbar werden. Eine Reduktion der Zimmerzahl kam aus gesetzlichen Gründen nicht in Frage, obgleich praktisch sämtliche Räume knapp bemessen sind.

Alle Wohnungen liessen sich – obwohl sie vom Grundriss her beträchtliche Unterschiede ausweisen – nach einheitlichem Muster umgestalten. Die vorhandenen Speisekammern wurden

durch einen grosszügigen Kühlschrank ersetzt. So konnte Raum für die mit Vierplattenherd samt stufenlos regulierbarem Dunstabzug, Spülbecken mit Tropfteil, Abteil für die Geschirrwashmaschine und den Kehrichtsack bestückte Küchenkombination geschaffen werden. Neben dieser Grundausstattung sah man je nach Wohnungsgrösse 1 1/2 bis 3 Hoch-, 4 bis 6 Hänge- und 1 bis 3 Unterbauelemente vor. Diese stattliche Einbaufassade wird ergänzt durch die bestehende Eckbank, welche sich von oben öffnen lässt. Durch die geschickte Ausnutzung der Raumformen können bequem sechs Personen am Tisch essen. Ein Mauerdurchbruch zum Wohnzimmer löst nicht nur das Problem der gefangenen Kammern, sondern bringt eine merkliche Vergrößerung des Aufenthaltsbereiches und eine wohltuende optische Erweiterung. Das neue Bad schliesslich befindet sich direkt neben dem Entrée, wo auch ein Garderobenschrank Platz fand.

Leben während des Umbaus

Aus den Erfahrungen ähnlicher Renovationen im genossenschaftlichen Wohnungsbau, die ebenfalls ohne Umsied-

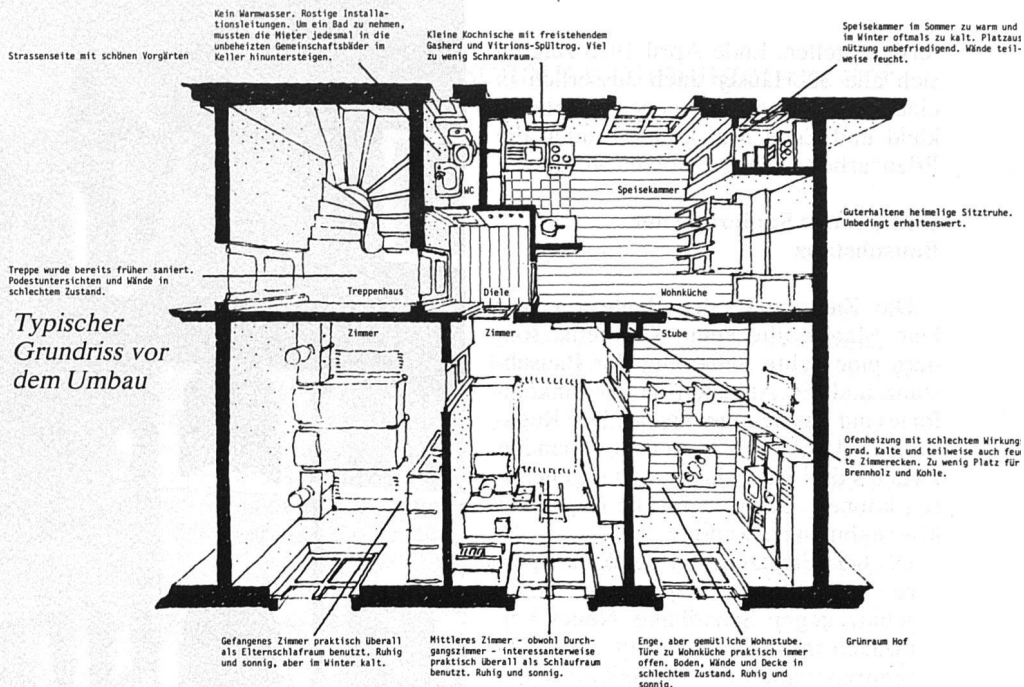
lung durchgeführt werden mussten, wurden folgende Schlüsse gezogen:

- Die Abwicklung der Bauarbeiten hat sich nach dem Takt der einzelnen Wohnung zu richten, wobei bei optimalem Ablauf eine Umbauzeit von 5 bis 6 Wochen genügt.
- Um die Gesamtdauer der Renovation abzukürzen, sollten für grössere Siedlungen mehrere parallel laufende Etappen angeordnet werden.
- Die Leitungssteigstränge für Küchen und Bäder sind getrennt zu führen, so dass dem einzelnen Mieter jederzeit eine Kochgelegenheit zur Verfügung steht, und - in Verbindung mit einem provisorisch montierten WC - auch die hygienischen Bedürfnisse befriedigt werden können.
- Im Untergeschoss sollten die Gemeinschaftsbäder möglichst lange in Betrieb bleiben.
- In Fällen, wo alle Zimmer einer Wohnung renoviert werden, sind die Tapezierer- und Malerarbeiten erst nach Vollendung der eigentlichen Umbaumaassnahmen vorzunehmen und raumweise abzuschliessen. Für den Möbelumzug ist genügend Zeit einzuplanen.
- Bereiche, welche der Benutzerschaft während der Renovation als Aufenthaltsort dienen, müssen möglichst staubdicht abgetrennt werden.
- Bevor die Aktivitäten in den Wohnungen beginnen, sollten alle Fenster angeschlagen sein.
- Die Mieter müssen über den Bauablauf in ihrer Wohnung frühzeitig schriftlich orientiert werden, so dass sie Ferien, Reisen und Besuche entsprechend disponieren können.

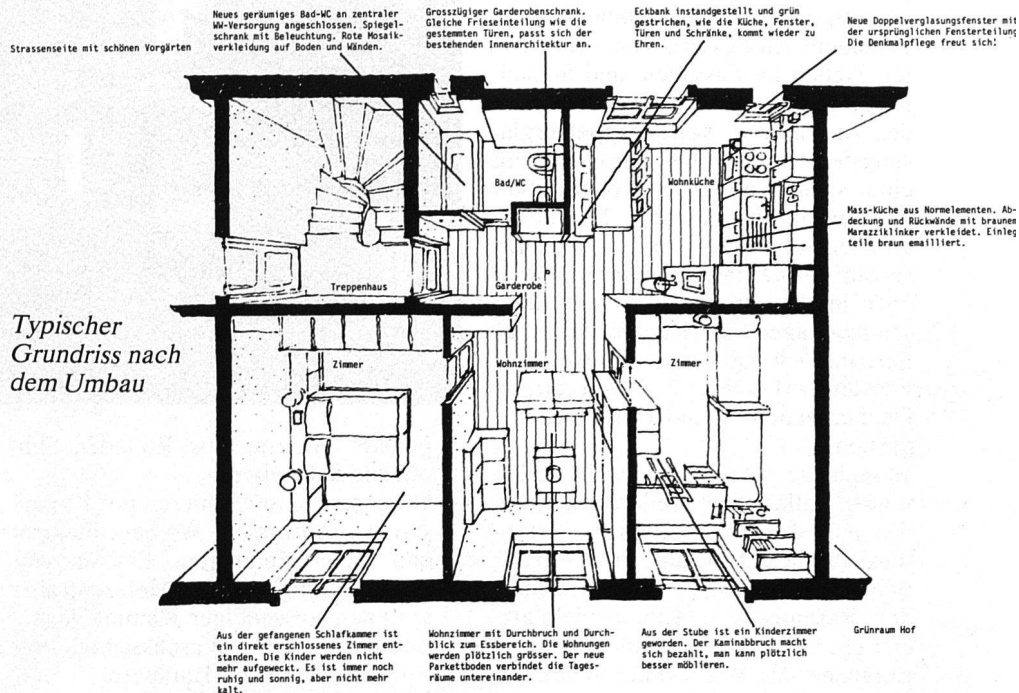
Auf diese Weise wird die unbestreitbar schwierige Zeit des Umbaus zu einem Miteinander und nicht zu einem Gegeneinander.

Ein unkonventionelles Farbkonzept

Als auffallendstes Merkmal der Berowisa-Siedlung tut sich das eigenwillige Farbkonzept sowohl nach innen wie nach aussen kund. Es wurde von den Architekten in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Beauftragten der Stadt Zürich und einem Spezialisten ausgearbeitet. Fenster, Läden, Eingangspartien und Schlosserarbeiten im Äusseren sowie Küchen, Schränke, Türen und Küchenfenster im Inneren präsentieren sich in einem hellen Olive. Wie ein grüner Faden begleitet einem dieser Ton überall hin und gibt zu verstehen, dass hier eine Genossenschaft zu neuem Leben und Wirken bereit ist. In harmonischer Weise ergänzen die vier hausweise unterschiedlich angesetzten Fassadentöne, zuweilen frech kontrastierend, das Bild. Sie gehen von einem hellen Zitronengelb über Mandarine und Blassbraun bis zu einem komplementär zur Laden- und Fensterfarbe gesetzten Rosa. Die fröhli-



Typischer Grundriss vor dem Umbau



Typischer Grundriss nach dem Umbau

che Farbpalette unterstreicht auf eine unkomplizierte Weise die verspielte Architektur, bricht die ansehnliche Länge der Baukörper und markiert auf kleinstmässige Art die Einzelgebäude mit ihrer eindrucksvollen Dachlandschaft.

Die Wohnhöfe

Bei der Gestaltung der ruhigen Wohnhöfe ging die Bauherrschaft davon aus, dass eine Aktivierung der Freiflächen durch Kinder und Erwachsene die Wohnqualität nicht durch zusätzliche Immissionen beeinträchtigen dürfe. Die Hofmöblierung ist deshalb sehr unaufdringlich ausgefallen. Die Spieleinrichtungen sind auf das Kleinkind ausgerichtet, weil in unmittelbarer Nähe das Freizeitangebot eines Schulhauses in Anspruch genommen werden kann. Die

grosszügigen, durchgehenden Rasenflächen sind durch Nadel- und Laubbäume und Gruppen von Büschen aufgelockert.

Zur Mietzinsentwicklung

Die Berowisa-Wohnungen wiesen vor der Sanierung erstaunlich tiefe Mietzinse auf. So kostete eine 3-Zimmer-Wohnung durchschnittlich Fr. 200.- exkl. pro Monat. Dieser Umstand sowie der teilweise grosse Nachholbedarf in Sachen Reparaturen erschwerten begrifflicherweise eine massvolle Mietzinsgestaltung. Nach eingehenden Diskussionen und grossen Anstrengungen der verantwortlichen Organe konnte schliesslich eine gerechte Lösung gefunden werden. So zahlt man heute für eine total sanierte 3½-Zimmer-Wohnung nicht mehr als Fr. 495.- monatlich.