

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 5

Artikel: Entscheidungsgrundlage für Wohnbaugenossenschaften
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105296>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 04.01.2025

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

Es handelt sich nachfolgend um eine Problemstellung, wie sie in zunehmendem Masse dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zugetragen wird. Die Baugenossenschaft «Freistatt» in Thun liess auf Anregung des Zentralsekretariates vom Büro archplan, Thalwil (welches Projekte im Bereich Architektur, Planung und Forschung bearbeitet), ein Gutachten¹ erstellen, welches vor kurzer Zeit durch den Vorstand genehmigt und zur Durchführung empfohlen wurde.

Fragestellungen

In Zusammenarbeit mit dem Vorstand wurden die Probleme wie folgt umschrieben:

- Lohnt es sich noch, die vorhandenen Altbauten zu renovieren bzw. zu sanieren?
- Sind Grundrissveränderungen möglich und sinnvoll?
- Wie wird eine weitere Nutzung, ein Teilabbruch oder eine gesamte Neubebauung in bezug auf Lage, Erschliessung, Ausnützung, Bodenpreise, Umgebung, Bausubstanz, Baukosten und vorhandene Grundlagen seitens archplan beurteilt?
- Wie sieht eine allgemeine Beurteilung der Situation aus?

Basisunterlagen

Zwecks Einschätzung der Situation wurden vorhandene Unterlagen zusammengetragen. Dazu gehören z.B. Statuten, Protokolle GV, Mietzinszusammenstellungen, Heizkostenabrechnungen, Originalpläne, Katasterkopie, Wohnungsbelegungen, frühere Renovationsaktivitäten, Bauabrechnungen, Belegungen, Grundbuchauszug usw.

Eine umfassende Besichtigung der Siedlung und einzelner Wohnungen sowie die Befragung von Mietern gehören ebenso dazu, wie das Zusammentragen von Zonenplan und Bauvorschriften.



Ausschnitt aus der Siedlung Baugenossenschaft Freistatt, Thun

Siedlungscharakteristik

Die zu beurteilende Siedlung umfasst eine anrechenbare Landfläche von 12850 m² und liegt gemäss BO und Zonenplan in der Wohnzone W3 mit maximal drei Geschossen und einer Ausnutzungsziffer von 0,75, was einer maximalen Bruttogeschossfläche von 9600 m² entspricht.

Die Lage zu Bahnhof, Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Verkehrserschliessung ist gut. Die Wohnqualität (Umgebung, Besonnung, Charakter) ist sehr gut und für derartige innerstädtische Lagen eher selten.

Die in der Zwischenkriegszeit entstandene Siedlung mit insgesamt 65 Wohnungen weist die typischen Merkmale des damaligen (fortschrittlichen) genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf.

Siedlungsproblematik

Die ursprünglich in Stadtrandnähe erbaute Siedlung ist zunehmend unter Druck der sich mehr und mehr verstärkenden Zentrumsexpansion geraten. Steigende Baulandbewertungen, knapper werdende Baulandreserven, erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten zwingen zukünftige Entwicklungstendenzen abzuwägen. Diese Entscheidungen werden in immer stärkerem Masse beeinflusst durch die Tatsachen, dass

- die Gebäude (Baujahr 1922) immer dringender einer Renovation und Sanierung unterzogen werden müssen,
- sich die Wohnansprüche zwischenzeitlich verändert haben (Infrastruktur, Bad/WC/Küche usw.),
- die Wohnungen infolge Überalterung der Mieter völlig unterbelegt sind,
- die Pflege und Nutzung der zu den Wohnungen gehörenden Nutzgärten infolge Überforderung der (älteren) Mieter in Frage gestellt ist,
- die bisherige und derzeitige Mietzinsgestaltung eine zeitgemässe und notwendige Fondsäufnung für umfassenden Gebäudeunterhalt bzw. Grundrissanpassungen nicht erlaubt (monatlicher Mietzins pro Wohnung 230 bis 280 Franken),
- die baupolizeilich geforderten Aspekte heute nicht erfüllt sind (z.B. Garagierung, Abstellplätze, Isolation, Feuerschutz usw.),
- sich verschiedene Einzelparzellen und die darauf erstellten Bauten nicht mehr im Besitz der Baugenossenschaft befinden,
- mit der derzeitigen Ausnutzung des (Bau-)Landes (AZ von 0,3) lediglich etwa 45% des möglichen Potentials ausgeschöpft ist,
- ein Teil der zusammengebauten 2-Familien-Häuser in der Zwischenzeit durch die Genossenschaft an Private abgetreten wurde.

¹ archplan, Bruno Dürr, dipl. Arch. SWB: «Entscheidungshilfe zur Beurteilung von optimalen Entwicklungstendenzen Bauland und Gebäudesubstanz Wohnhäuser BG Freistatt», Thalwil, 30.9.1983.

Beurteilung: Diese Variante ist nicht zu empfehlen.

Sanfte Renovation

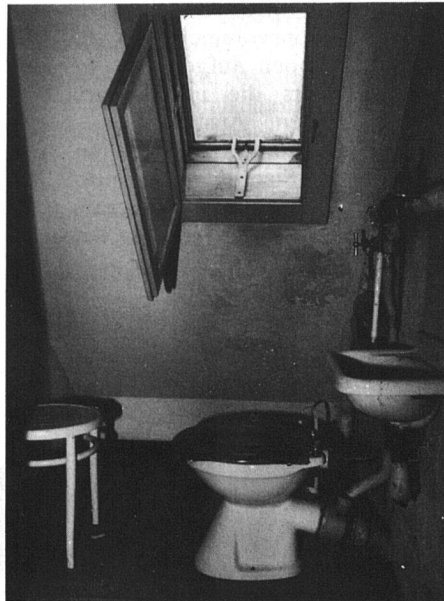
So missverständlich dieser Ausdruck ist, kann er doch als Möglichkeit diskutiert werden. «Sanft Renovieren» wird hier verstanden als Hinauszögerung des Alterungsprozesses der Gebäudestruktur. Je geringer dabei der Wiederinstandstellungsaufwand, um so «sanfter» die Renovation, wobei davon ausgegangen wird, dass keine baulichen Umdispositionen vorgenommen werden.

Diese Variante wird teilweise in der BG Freistadt praktiziert: Bei Mieterwechsel oder ähnlichen Gelegenheiten werden die sanitären (Küche, Bad, WC), elektrischen (Sicherheitstableau, Leitungen) und sonstigen Installationen ausgebaut, erneuert oder ersetzt sowie punktuelle Renovationen vorgenommen (Bodenbeläge, Plättli, Malerarbeiten usw.). Pro Wohnung muss dabei mit Kosten in der Grössenordnung von 20000 bis 30000 Franken gerechnet werden.

Beurteilung: Diese Variante soll nur dort zur Anwendung gelangen, wo in nächster Zeit weder Abbruch/Neubau, Gesamtenovation noch grössere Sanierungsmassnahmen vorgesehen sind und bereits einzelne Wohnungen im Gebäude derartig renoviert wurden.



Die Elektroinstallationen sind nicht mehr vorschriftsgemäss.



Sanitäre Bereiche entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Lösungsansätze

Bei den Lösungsansätzen ist zu berücksichtigen, dass

– in den Statuten die Zweckbestimmung klar umschrieben ist und «die Förderung der Wohnverhältnisse und Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder...» festgehalten wurden. Dies soll erreicht werden vor allem durch «... Vermieten der Wohnungen zu möglichst billigen Preisen» sowie «durch die Unterstützung aller auf die Hebung der Wohn-

verhältnisse gerichteten Bestrebungen...»

- die meisten Wohnungen mit längerfristigen Mietverträgen belegt sind;
- die menschlichen Aspekte (langjährige Mieter, Quartierverbundenheit usw.) sozial verpflichtend sind.

Grundsätzlich bieten sich folgende Lösungsvarianten an:

- a) Nullvariante;
- b) sanfte Renovation von Einzelwohnungen und Häusern;
- c) Sanierung einzelner Häuser oder der Siedlung;
- d) Abbruch und Neuerstellung einzelner Gebäude unter evtl. Kombination der Varianten b) und c);
- e) Abbruch und Neuerstellung als Gesamtüberbauung.

Nullvariante

Es ist denkbar, die Bausubstanz in der heutigen Form zu belassen und lediglich in Form von Flickarbeiten das Allernotwendigste zum Gebäudeunterhalt zu unternehmen. Die Grundsatzsubstanz (statische Gebäudeteile) ist soweit in Ordnung, dass ein Sanierungsentscheid grundsätzlich noch einige Zeit hinausgezögert werden könnte. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass an nicht regelmässig unterhaltenen Gebäuden irreparable Beschädigungen entstehen, so dass sie allmählich unbrauchbar werden.²

Umfassende Sanierung

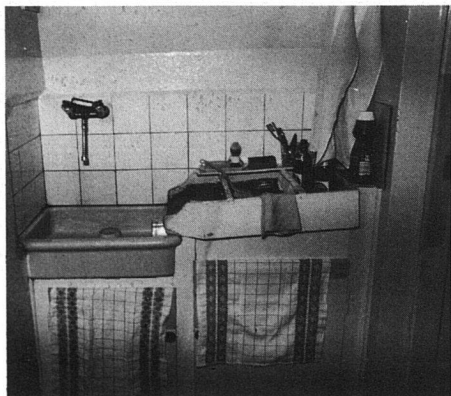
Nebst den allgemeinen Unterhaltsarbeiten fallen bei der umfassenden Sanierung verschiedene Arbeiten an, mittels welchen veraltete Bauteile ersetzt werden. Dadurch wird wieder eine gewisse Lebensdauer garantiert, indem annähernd ein Neuzustandswert erreicht wird.

Parallel zu der umfassenden Sanierung ist es denkbar und in der Regel auch sinnvoll, funktionelle Verbesserungen des Wohnraumes zu realisieren sowie einzelne zeitgemässe Zusatzinvestitionen (z.B. Isolationen, Anpassungen an neue Technologien und Materialien usw.) zu tätigen. Pro Wohnung ist mit Kosten (je nach Variante) in der Grössenordnung von 35000 bis 50000 Franken (für kleinere Objekte) zu rechnen.

Erfahrungswerte bei Mehrfamilienhäusern zeigen, dass mit Aufwendungen von 45000 bis 55000 Franken pro Wohnung durchaus neuzeitliche Lösungen realisiert werden können³.

² Pro Renova: «MES-Handbuch; Methode zur Ermittlung von Sanierungskosten»; Rüschiikon 1981.

³ Pro Renova, B. Dürr/B. Borner/W. Züger/E. Meier: «Gutachten Baulicher Zustand der Siedlung Nordstrasse», Zürich, 15.3.1982.



Eine Küche, die sicherlich nicht dem heutigen Standard entspricht (alle Photos: B. Dürr).

Was in den Abklärungen hier noch nicht aufgezeigt wurde, ist die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des Dachgeschosses. Es ist denkbar – und wird in vielen Fällen auch so praktiziert –, dass innerhalb der Gebäudesanierung die Dachräume (Estrich) für Wohnzwecke ausgebaut werden, wodurch sich die Ausnutzung des vorhandenen Baulandes erhöhen würde, ohne die Umgebungsqualität zu beeinträchtigen.

Beurteilung: Insbesondere dort, wo die Eigentumsverhältnisse längerfristig nicht verändert werden, erfahren die Häuser eine Wertsteigerung und bieten neuzeitliche (wenn auch einfache) Wohnqualität. Es müsste abgeklärt werden, in welcher Art und mit welchen Kosten ein Ausbau der Dachgeschosse realisiert werden könnte.

Abbruch und Neuerstellung einzelner Gebäude

Im Sinne einer «rollenden Planung und Erneuerung» überzeugt diese Variante durch vielerlei positive Gründe!


























Vorhandene Mieterstruktur könnte (zumindest teilweise) durch Umsiedlungen erhalten bleiben, bestehende Siedlungsstruktur wird teilweise erhalten, das Investitionsvolumen für die BG kann in Etappen aufgebracht werden, und besonders die unterschiedlichen Wohnungstypen, Ausbaugrade, Mietzinsgestaltungen usw. behalten die wünschbare Siedlungsdurchmischung. Ausserdem wird die Ausnutzung des Baulandes verbessert, und die heutigen Wohnungsansprüche werden besser berücksichtigt.

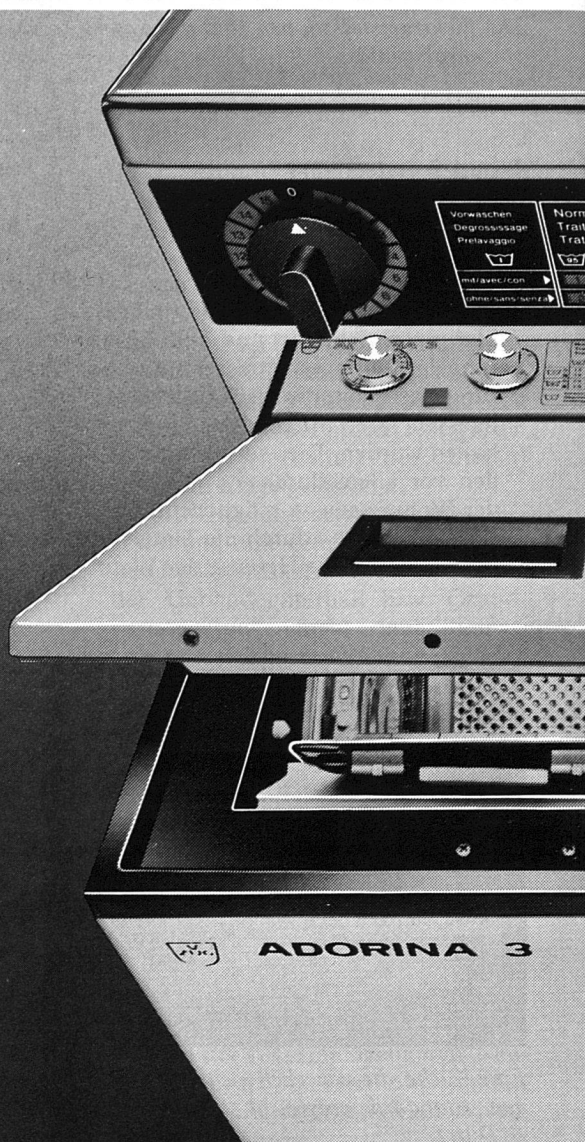
Beurteilung: Vorgängig dem definitiven Entscheid müssten die Empfehlungen aus dem vorhergehenden Kapitel berücksichtigt werden. Anschliessend wäre der Moment, mittels Nutzungs- und Gestaltungsplan eine künftige Siedlungsstruktur aufzuzeigen.

Abbruch und Neubau der Siedlung

Obwohl diese Variante vor allen Dingen wirtschaftliche Vorteile für den Bau-träger bringen kann (indem vorhandenes zentrumnahes Bauland maximal ausgenutzt würde), ist dieser Weg im Widerspruch zu den Statuten. Dazu kommt, dass ein solches Vorhaben in der heutigen Zeit (richtigerweise) sowohl politisch

Saubere Saal

| Waschen | Trocknen | Waschen, Trocknen | Bügeln |
|---|--|---|--|
| von 1730.– bis 5590.– | von 1640.– bis 2825.– | von 4090.– bis 5530.– | von 1625.– bis 1825.– |
| Waschautomaten | Wäschzentrifuge/ Wäschetrockner | Wasch-Trocken- stufen | Bügelautomaten |
|  Adorina 3 |  BIGI Wäschzentrifuge |  Adorina 4 |  Adorina I |
|  Adorina 4 |  Adorina TE |  Adorina 45/SL + Adorina TE/TEKA |  Adorina II |
|  Adorina 45/SL |  Adorina TEK |  Adorina 45/SL + Adorina TE/TEKA |  Adorina 85 |
|  Adorina 45LD |  Adorina TE mit Abluft |  Adorina 45LD + Adorina TE/TEKA |  Adorina 45LD + Adorina TE/TEKA |
|  Adora 4 |  Adora TE mit Kondensator |  Adora 4 + Adora TE |  Adora 4 + Adora TE |
|  Adora 5 | |  Adora 5 + Adora TE | |
|  Unimatic 5 SL mit und ohne Münz- automatik | |  Unimatic 5 SL/E + Adora TE | |
|  Unimatic E | | | |



wie auch genossenschaftsintern kaum zu realisieren ist.

Beurteilung: Diese Variante ist für die BG nicht zu empfehlen.

Weiteres Vorgehen

Den Entscheidungsgremien wurde folgendes Vorgehen angeraten:

a) Mietzinsgestaltung

Um das Mietzinsniveau zu sanierten Wohnungen bzw. neuerstelltem Wohnraum nicht allzu unterschiedlich werden zu lassen, sind für die Wohnungen auf den nächstmöglichen Zeitpunkt sämtliche Mietzinse auf die vom Mietamt der

Stadt Thun angesetzten Werte anzuheben.

Durch diese Massnahme wird es der Baugenossenschaft ermöglicht, den längst notwendigen Sanierungsfonds zu festigen, um die kommenden Aufgaben auf einer soliden finanziellen Basis anzugehen.

b) Zukünftige Mieterstruktur

Zwecks Festlegung der notwendigen Wohnungstypen, Wohnungsanzahl und sozialen Durchmischung sollte der Vorstand die wünschbare Genossenschaftsstruktur mit den prozentualen Anteilen von Familienwohnungen (3-5 Zimmer), Kleinwohnungen und sonstigen Bedürfnissen auflisten. Diese Liste bildet die Grundlage für die weiteren Projektierungen und Entscheidungen.

c) Sanierungen

Für die Doppeleinfamilienhäuser sind die Sanierungskosten zu ermitteln, wobei die Möglichkeit des Dachausbaus miteinzubeziehen ist.

Für die Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls die Sanierungskosten zu ermitteln, wobei einfache Grundrissdispositionen und die Möglichkeit des Dachausbaues miteinzubeziehen sind.

Dafür sollte ein Betrag von etwa 10000 Franken im Budget 1984 bereitgestellt werden.

d) Neubebauung

Anschliessend an a) und b) ist ein beschränkter Projektwettbewerb durchzuführen. Ein Ausschuss – bestehend aus Vorstandsmitgliedern der BG und zugezogenen Fachleuten – müsste das Wett-

he.Von ZUG.



Zuger Waschautomaten und Wäschetrockner sind eine saubere Sache und bieten eine klare Lösung für Ihre Waschprobleme. Von der kleinen Adorina 3 für Ferienwohnung und Etage bis zur Unimatic fürs Ein- und Mehrfamilienhaus. Zug hat das umfassende und richtig abgestufte Programm. Zug bietet Waschtrockensäulen und horizontal angeordnete Waschtrockenkombinationen in reicher Auswahl. Zug hat einfach alles fürs Waschen, Trocknen und Bügeln. Wenn Sie mit Zug waschen, trocknen und bügeln, benützen Sie umweltfreundliche Spitzentechnologie.

Und Sie können auf die unschlagbare Zuger Serviceorganisation zählen. Und auf die einzigartige Zuger Ersatzteil-Liefergarantie.

Entscheiden Sie sich für eine saubere Sache.
Entscheiden Sie sich für Zug.



Ihr Partner für Küche und Waschraum.

4002 Basel, Schillerstrasse 2, Telefon 061-35 2914. 6500 Bellinzona, Viale Stazione 14a, Telefon 092-25 62 32. 2501 Biel, Zentralstrasse 63, Telefon 032-22 14 11. 7000 Chur, Alexanderstrasse 14, Telefon 081-22 17 67. 1211 Genf 6, 5, rue des Cordiers, Telefon 022-35 48 70. 1005 Lausanne, 14, av. Mon-Repos, Telefon 021-23 24 48. 9000 St. Gallen, Rosenbergstrasse 30, Telefon 071-23 24 28. 6301 Zug, Zuger Hauswirtschafts-Center, Florastrasse, Telefon 042-33 94 33.

Coupon an uns – Information an Sie.

Senden Sie mir Unterlagen über

- Sortiment Waschraum
- Sortiment Küche
- Zuger Service-Organisation

Gratis und unverbindlich (Bitte Gewünschtes ankreuzen).

Name: _____

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____

Coupon einsenden an: **V-Zug AG**, Postfach, 6301 Zug.
Oder telefonieren Sie 042-33 99 33.

311

bewerbsprogramm zusammenstellen.
Dazu gehören

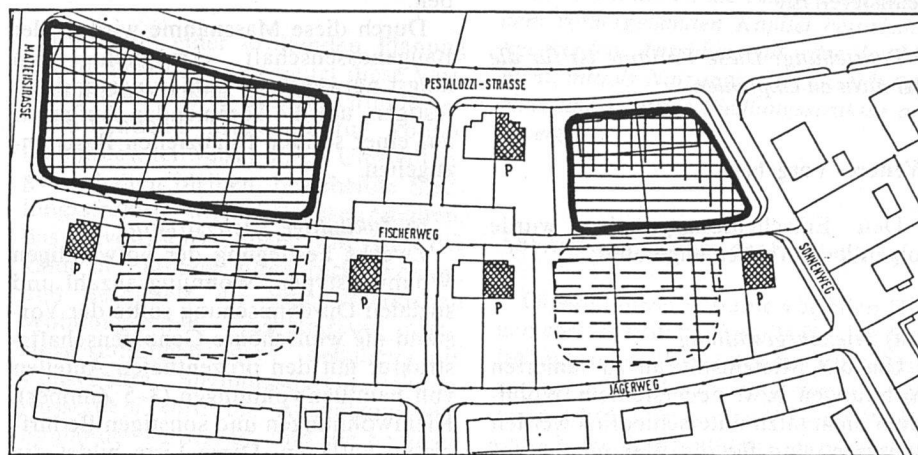
- Gebietsabgrenzungen (Planungsbe-
reich, Planungsbereich tangierende
Umgebung, örtliche Einbindung),
- Anforderungen Raumprogramm
(Wohnungsgrößen, Wohnungstypen,
Ausstattung usw.),
- gestalterische Rahmenbedingungen,
- baupolizeiliche Auflagen (Bauvor-
schriften, Luftschutz, Garagierung
usw.),
- abzugebende Unterlagen/allgemeine
Wettbewerbsbedingungen.

Für die Durchführung dieser Phase
sollte ein Betrag von etwa 25000 Fran-
ken im Budget 1984 bereitgestellt wer-
den.

Mit dem hier aufgezeigten Weg sollte
die Gewähr gegeben sein, der BG Frei-
statt Thun eine sinnvolle und dynami-
sche weitere Existenz zu ermöglichen.

Situation mit potentielltem Planungsgebiet Neubebauung

P-Gebäude in Privatlbesitz



Unter vergleichbaren Gesichtspun-
kten ist das Vorgehen auf eine Vielzahl
von anderen Überbauungen ebenfalls
anwendbar. Dabei dürfen aber die spezi-
fischen Anforderungen der jeweiligen
Baugenossenschaft (Siedlungsgröße,

Alter, Lage, Finanzen usw.) nicht ein-
fach gleichgesetzt werden. Vielmehr er-
geben gerade diese Punkte das Charak-
teristische der jeweiligen Lösung.

Bruno Dürr, dipl. Arch. SWB

LOGIS SUISSE SA

Wohnbaugesellschaft gesamt-
schweizerischer Organisationen
Zürich

Einladung

zur 11. ordentlichen Generalver-
sammlung auf Donnerstag,
14. Juni 1984, 14.30 Uhr, im Hotel
Bern, 2. Stock, Zeughausgasse 9,
3015 Bern.

Traktanden:

1. Abnahme des Geschäftsberich-
tes und der Jahresrechnung
1983, Bericht und Antrag der
Kontrollstelle
2. Beschlussfassung über die Ver-
wendung des Rechnungsüber-
schusses
3. Entlastung der verantwortli-
chen Organe
4. Wahl der Kontrollstelle
5. Verschiedenes

Im Auftrag des Verwaltungsrates

der Präsident:
Dr. Ed. Leemann

der Geschäftsleiter:
U. Zwimpfer

Aha-Kamine von Rutz

Schräger Kaminzug, ebenfalls mit starrem Rohr saniert.

Unsere starren Chromstahlrohre sind EMPA-geprüft. Testnr. 48105

Lehre der Praxis: Für Oel- und Gasheizungen ist das starre, glatte Rohr am besten. Darum sanieren wir möglichst mit unsern massiven Chromstahlrohren. Sie sind das Maximum einer guten, Energie sparenden Sanierung. 10 Jahre Garantie

Rutz Kaminbau AG, 8153 Rümlang
Wibachstr. 3
Tel. 01 / 817 13 11