

Aufstockung bestehender Bauten : Thema für eine mögliche zukünftige Wohnraumbeschaffung für Baugenossenschaften?

Autor(en): **Spuler, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 6

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105382>

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.

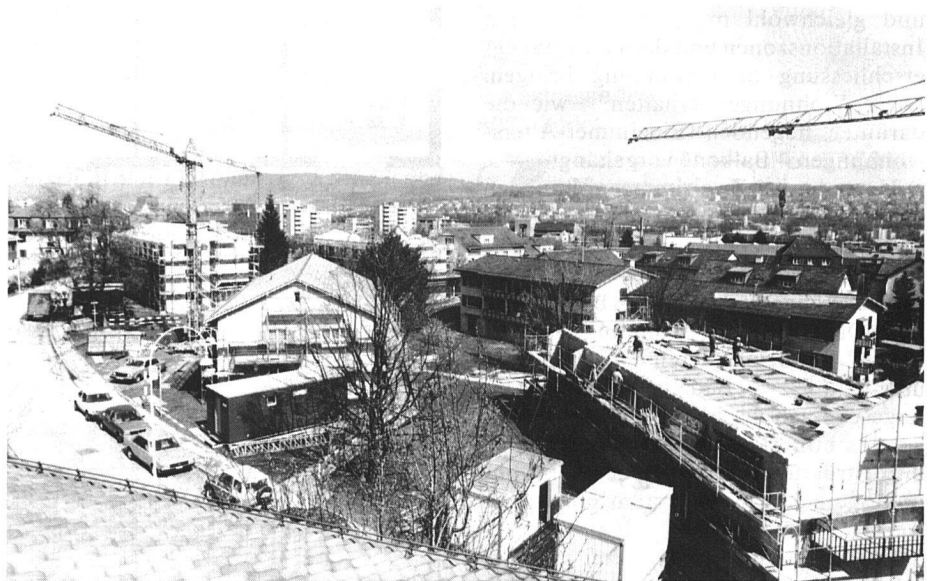
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

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.

Aufstockung bestehender Bauten – Thema für eine mögliche zukünftige Wohnraumbeschaffung für Baugenossenschaften?

Wo können Baugenossenschaften heute noch Bauland beschaffen? Die Baulandbeschaffung ist insbesondere auch für gemeinnützige Baugenossenschaften zu einem Kernproblem geworden. Wie wirkt sich die Landverknappung generell auf die Zukunftsplanung und die zukünftigen Strukturen der Baugenossenschaften aus? Wie wirkt sich die laufende Verkomplizierung der Rechtssituation bei Neubauplanungen auf die Erstellung von Wohnraum in Baugenossenschaften aus? So und ähnlich lauten viele Fragen, mit denen heutige Baugenossenschaften bei ihrer Zukunftsplanung konfrontiert werden.



In Zürich-Altstetten hat sich die Baugenossenschaft Halde auf eine besondere Art dieses Problems angenommen.

In den Jahren 1951 bis 1952 wurden die 7. und 8. Bauetappe dieser Genossenschaft erstellt. Bewilligt wurde das damalige Projekt aufgrund der dann zum gültigen Bauordnung von Altstetten. Damit war die Nutzung ausgeschöpft. Später wurde die Bauordnung von Zürich wirksam. So wurde eine doppelte Nutzung möglich.

In der Genossenschaft wurde hin und wieder über neue Wohnungen gesprochen. Aber dem spärlich in den Verkauf gelangenden Bauland wurde durch den Wettbewerb eine so steile Kaufpreisspirale zugeordnet, dass es dem genossenschaftlichen Wohnungsbau praktisch entzogen war.

Was bleiben für Möglichkeiten? Ein in der Planung tätiges und äusserst versiertes Vorstandsmitglied begann, die über dreissigjährige Baubewilligung des dann zumaligen Neubaus genau zu untersuchen. Bald stellte sich heraus, dass die heutige Bauordnung, gemessen an der dann zumaligen Baubewilligung, die doppelte Nutzung zulassen würde. Rein rechnerisch betrachtet, lagen rund 13 000 m² Bruttogeschossfläche ungenutzt brach, was theoretisch die Erstellung von über 100 zusätzlichen Wohnungen ermöglicht hätte.

Grundsätzlich stand jedoch nie zur Diskussion, diese sehr schön angelegten Bauetappen abzubrechen, um die heute mögliche Nutzung zu erreichen. Zu gross wäre der Verlust an guter Bausubstanz und an Wohnwert gewesen, zu

Übersicht über vier aufzustockende Häuser. Im Vordergrund Glättlistrasse 10 ohne demontriertes Dach vor den Anfangsarbeiten, anschliessend Glättlistrasse 12 vor Beginn der Arbeiten. Im Hintergrund Schlierenberg 20 mit im Rohbau erstelltem Geschoss.

gross auch die sozialen und abwicklungstechnischen Probleme mit den unumgänglichen Umsiedlungen.

Ebenso war von allem Anfang an klar, dass die Siedlung in ihrem äusseren Erscheinungsbild nicht fundamental verändert werden sollte. Man dachte somit nicht daran, den dreigeschossigen Bauten zusätzlich mehrere Stockwerke aufzusetzen. Vielmehr stellte sich sehr rasch die Absicht heraus, ausschliesslich die zweigeschossigen Bauten um ein Stockwerk aufzustocken.

Aufgrund dieser Basis nahm die Primobau AG die Entwurfsarbeit auf. Dabei ergab es sich bald, dass zu entscheiden war, ob man im Konzept von den bestehenden Grundrissen und den bestehenden Fassaden ausgehen wollte oder ob die neuen Gebäudeteile in einer kompletten Neugestaltung konzipiert und architektonisch gezeigt werden sollten. In diesem Entscheid mussten folgende Bereiche einbezogen werden:

- baustatisches Konzept der bestehenden Bauten sowie
- bestehende Konzepte der Elektroanlagen, der Heizungsanlagen sowie der sanitären Anlagen.

Den wichtigsten Faktor in diesem Entscheidungsprozess bildete jedoch die Zielsetzung der Genossenschaft: Die

neuen Wohnungen sollten einerseits den heutigen Komfortkriterien im Wohnungsbau entsprechen, andererseits sich im Erscheinungsbild nicht von den bisherigen Wohnungen absondern.

Dies war insbesondere für die Fassadengestaltung eine wichtige Vorgabe. Unter allen Umständen sollte vermieden werden, dass die neuen Wohnungen als nicht mehr zu «den Unserigen» gehörend abqualifiziert würden. Nicht zuletzt auch setzten die Mietzinsvorgaben Kriterien: Die Mieten mussten als unter heutigen Neubaumieten liegend geplant werden können. Die nicht anfallenden Landkosten machen sich in diesem Punkt gegenüber der teureren Bauweise vorteilhaft bemerkbar.

Dieser gesamte Problemkreis bedingte einerseits eine grössere Vorarbeit durch Primobau AG, andererseits lange und detaillierte Diskussionen mit der Baukommission der Genossenschaft, dessen Resultat folgendes festlegte:

Die zusätzlichen Wohnungen müssen auf den vorhandenen Strukturen geplant und aufgebaut werden. Insbesondere ist darunter zu verstehen:

- baustatisches Konzept,
- Verwendung der bestehenden Standorte der sanitären Steigstränge,
- Verwendung der bestehenden Heizungsanlagen,
- Beibehaltung der bisherigen Fassadengestaltung.

Auf dieser Grundlage kamen die Baueingabe und das Bauprojekt zustande.

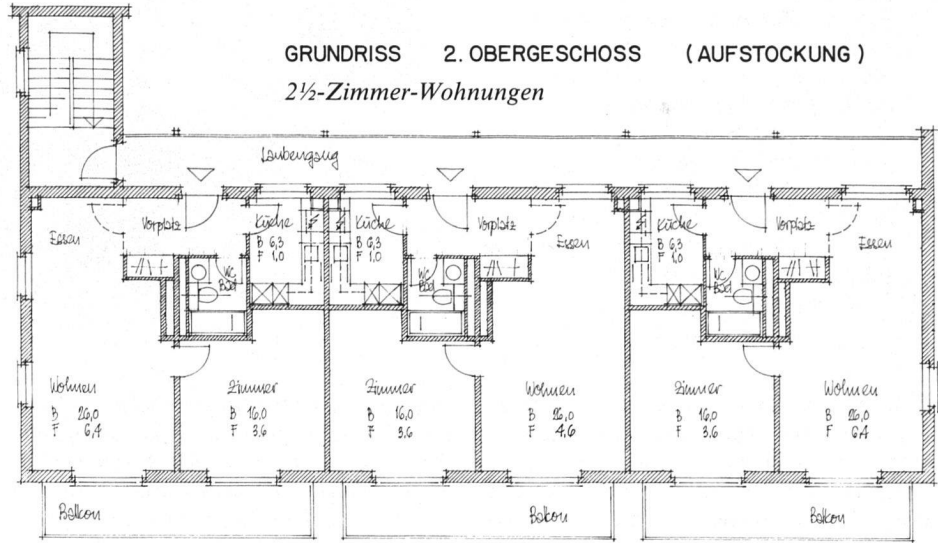
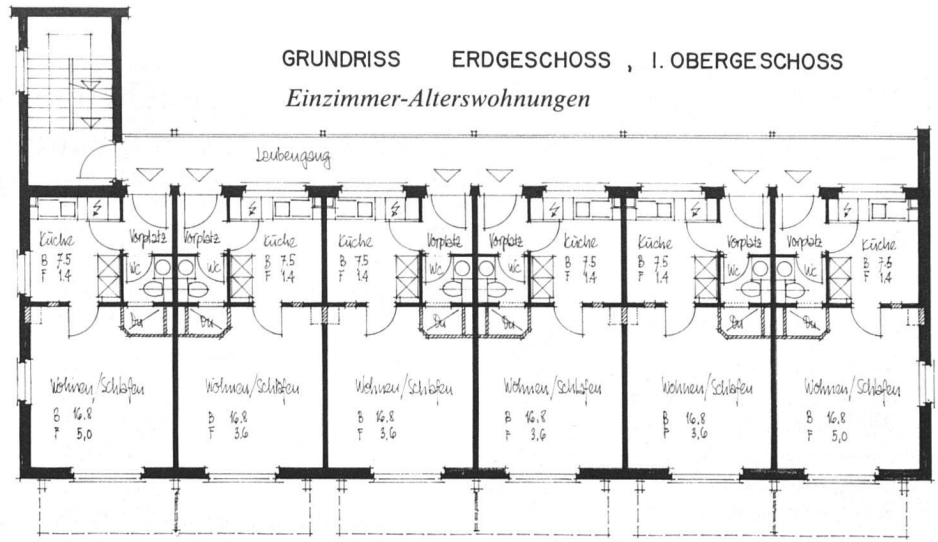
Der daraus resultierende Wohnungsverteiler ergibt folgende neue Wohnungen:

- 8 2½-Zimmer-Wohnungen (auch Alterswohnungen),
- 5 3½-Zimmer-Wohnungen sowie
- 3 4½-Zimmer-Wohnungen.

Die 2½-Zimmer-Wohnungen im Schlierenberg 20 und 22 werden jeweils über 2 Einzimmerwohnungen angeordnet. Die Grundrissaufteilung liess sich auf sehr ansprechende Weise gestalten und gleichwohl mit den bestehenden Installationszonen und der Laubengangerschliessung in Verbindung bringen. Diese Wohnungen erhalten – wie die darunter liegenden Einzimmer-Alterswohnungen – Balkone vorgehängt.

Unter den je 3 Zweizimmerwohnungen werden zeitgleich im EG und 1. OG je 12 Einzimmer-Alterswohnungen renoviert. Da bei deren Erstellung die einschlägigen Vorschriften verboten, Badzimmer oder Duschen in die Wohnungen einzubauen, verfügten deren 24 Bewohner über gerade zwei Badzimmer in den Untergeschossen der beiden Häuser. Somit geht es nun darum, die Wohnungen so umzustrukturieren, dass ein alterswohngerechter Sanitärraum eingeplant werden konnte.

In den anschliessenden drei gleichen Häusern Glättlistrasse 8, 10, 12 werden jeweils eine 3½- und eine 4½-Zimmer-Wohnung pro Haus in das neue Stockwerk eingebaut. Um die weiter oben erwähnten Bedingungen zu erfüllen und gleichwohl die Wohnungen den heutigen Anforderungen entsprechend zu optimieren, entstehen nun diese beiden neuen Wohnungen pro Haus über einer Zwei- und zwei Drei-Zimmerwohnungen. Die ungünstigste, in der Mitte liegende Zweizimmerwohnung bzw. deren Fläche wird gewissermassen aufgeteilt, wobei deren sanitäre Steigzone in einer der neuen Wohnungen für deren separates WC genutzt werden kann. Auf diesem Weg wird auch ein durch die ganze Gebäudetiefe reichendes Wohnzimmer möglich. In der Gestaltung der Küchen und Bäder wollte man – ebenfalls als Resultat eingehender Diskussionen – nicht vom Standard der darunterliegenden bestehenden Wohnungen, die im gleichen Zeitraum renoviert werden, abweichen. Im Küchenbereich wird jedoch die sich bietende Möglichkeit des Einbaues einer Schiebewand genutzt. Dies gestattet



dem Mieter, gemäss seinen persönlichen Vorstellungen seine Küche zum Essplatz hin zu öffnen oder zu schliessen. Er kann somit mit einer offenen oder wie in den bestehenden Wohnungen mit einer geschlossenen Küche leben. Auch diese Wohnungen werden mit Balkonen ausgerüstet.

In gleicher Weise entstehen an der Glättlistrasse 1/3 zwei 2½-Zimmer-Wohnungen und 2 3½-Zimmer-Wohnungen. Sie haben das gleiche Konzept für den Wohn- und den Küchen/Badbereich wie die vorherbeschriebenen Wohnungen. Zudem erhalten sie teilweise zwei Balkone.

Die Abwicklung der Aufstocungsarbeiten, die sich momentan in der Anfangsphase befinden, hat folgenden An-

forderungen zu genügen: Die in den darunterliegenden Wohnungen verbleibenden Mieter sollten minimal tangiert werden. Sie müssen geschützt sein gegen Gefährdungen durch den Bau, gegen Folgen von eventuellen Bauschäden. Sie müssen von einer optimal rationalisierten Bauzeit profitieren können. Dadurch resultierte, dass bereits die Rohbauarbeiten ohne Notdächer durchgeführt werden. Freie Verfügbarkeit von Baukranken sowie etwas geringere Baukosten sprachen hauptsächlich für dieses Verfahren. Vorausgegangen war dieser Entscheidung die detaillierte Abklärung, diese Dächer hydraulisch anzuheben. Dies wäre technisch möglich, ohne einen Ziegel abzudecken. Nachdem die ersten Abklärungen in sehr günstigen Verfah-

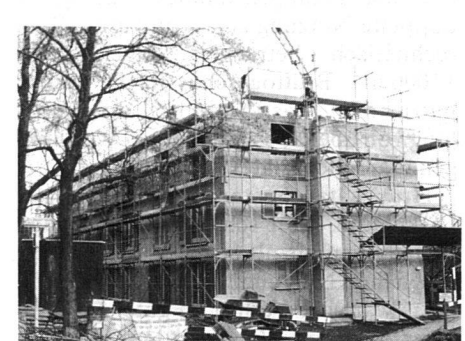
Isoliertes Geschoss, während der Demonstgung des Dachstockes

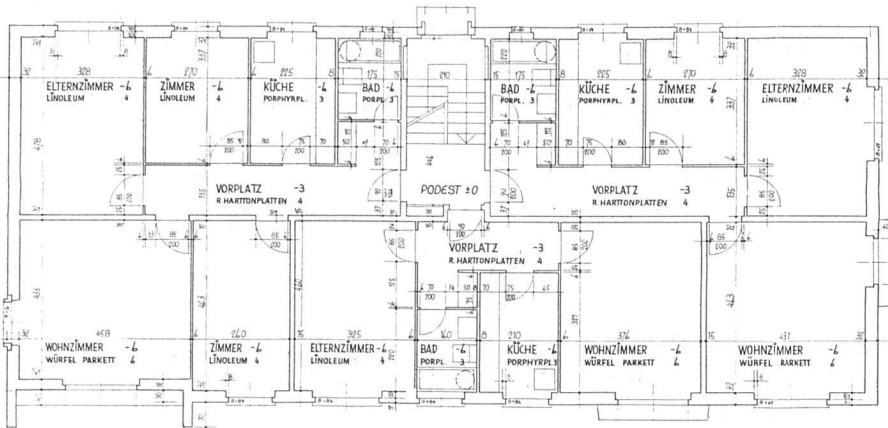


Zimmerleute an der Arbeit



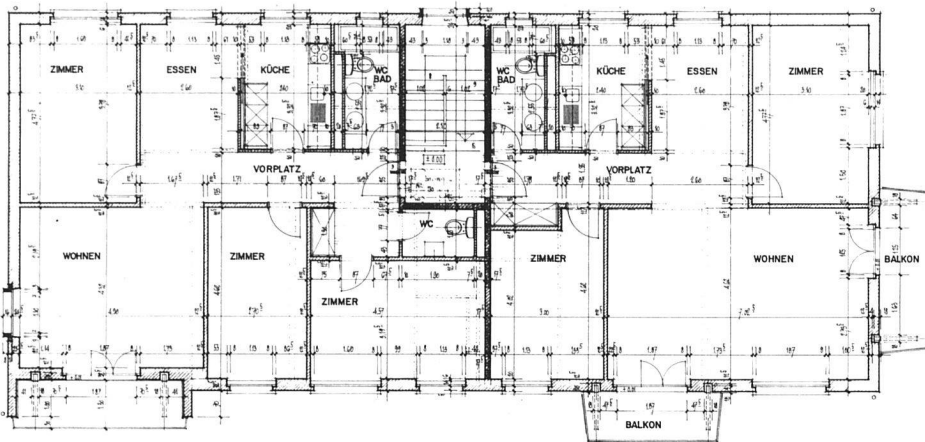
Ansicht von aufgemauerten Fassaden





Oben: Bestehende Grundrisseinteilung im EG und 1. OG mit je einer 3-Zimmer-, 4-Zimmer- und dazwischen einer 2-Zimmerwohnung. Unten: Grundrisse mit je einer 4½- und 3½-Zimmer-Wohnung mit

grossen Wohn-Esszimmern. Küchen und Bäder aus installationstechn. Gründen gemäss den darunterliegenden Wohnungen angeordnet.



renskosten resultierten, ergaben die genauen Kostenermittlungen über den ganzen Aufwand bedeutend höhere Kosten als ein konventionelles Vorgehen. Diese sehr hohen Kosten, das zu wenig abschätzbare Risiko sowie die Tatsache, dass kein Zeitgewinn realisiert wird, liessen davon Abstand nehmen.

Beim gewählten Verfahren – ohne Notdach – sind natürlich eine Reihe von Spezialmassnahmen notwendig, um die erforderlichen Sicherheiten für die darunterliegenden Wohnungen (Witterungseinflüsse) zu gewährleisten.

Die Etappierung der sieben aufzustockenden Häuser wurde so bestimmt, dass sich die zwei Unternehmerlose optimiert einteilen lassen. Ferner werden die Renovationswohnungen im ablauf-

technisch richtigen Moment in den Arbeitsvorgang einbezogen.

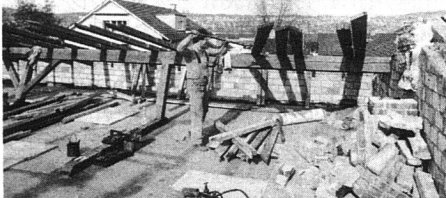
Diese Wohnungen erfahren die übliche Renovation des Küchen-/Badbereiches, zudem ebenfalls die Renovation der Elektroinstallationen, der Korridore, der Zimmer, der Fenster sowie des gesamten Aussenbereiches.

Das gesamte Bauvorhaben zeigt auf, dass sich auch im bewohnten Bau aufwendige und komplizierte Vorhaben und Arbeitsabläufe in das gleiche Programm einplanen lassen. Voraussetzung dazu ist eine sehr sorgfältige Definition der Zielsetzungen der Baugenossenschaft sowie eine ebenso minutiöse Kostenkalkulation und Arbeitsvorbereitung durch die beauftragten Architekten und Unternehmer.

Der Bedarf und die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist durch die vorhandenen Anfragen mehr als nachgewiesen. Unter der Voraussetzung, dass dieses Bauvorhaben im Rahmen der veranschlagten Baukosten abgerechnet werden kann, woran im Moment nicht gezweifelt werden muss, bewegt sich das wirtschaftliche Risiko für die Baugenossenschaft in vertretbarem Rahmen.

Die Erstellung sowie die anschliessende Verwertbarkeit dieser Wohnungen werden zeigen, ob dieser Weg für die Zukunft beschritten werden kann, um so bei zunehmender Landverknappung genossenschaftlichen Wohnungsbau zu

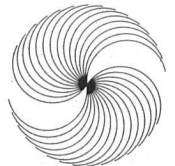
Der alte Dachstuhl wird auf dem neu erstellten Wohngeschoss wieder aufgerichtet.



realisieren. Die Zeichen zur Erreichung der gesetzten Ziele stehen gut. Sicher aber ist es eine Idee, deren Prüfung sich für jede Genossenschaft lohnt, die aus einer ähnlichen Ausgangslage ihre Zukunftsplanung angeht.

**Schaub
Maler**

Freistrasse 186
8032 Zürich



Tel. 53 50 60



GLANZMANN AG

*Svielsytig
Basler
Baugeschäft*

GLANZMANN AG

**Sonnen- und
Wetterschutz**

Kindt

E. Kindt AG, 8112 Otelfingen ZH

vormals Hans Kiefer AG

Telefon 01 / 844 24 24

Jalousieläden Rolläden Faltrölläden
Lamellenstoren Sonnenstoren