

# Wohnkolonie Roswiesen, ein Modellfall

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105569>

## **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.

Schwamendingen ist eines der zürcherischen Wohnquartiere, die ab Ende des Zweiten Weltkrieges buchstäblich wie Pilze aus dem Boden geschossen sind. Es sind deutlich zwei Baugenerationen auszumachen:

- die kleinmasstäblich gebauten Siedlungen, mit Satteldächern, höchstens drei- oder viergeschossig,
- diejenigen der ab Ende der fünfziger Jahre erstellten, weiter vom Dorfkern gelegenen Flachdachbauten.

Die Baugenossenschaft Glattal hat ab 1947 in beiden Gebieten kontinuierlich gebaut. Bei beiden Gebäudearten treten zunehmend Mängel, allerdings sehr unterschiedliche, auf, die in einer längerfristigen Strategie saniert werden sollen. Die nachfolgende Reportage über die erste Sanierungsstufe der Kolonie «Roswiesen» zeigt auf, wie umfangreich heute die Vorabklärungen und die Planung sein müssen, um auch auf 20 bis 30 Jahre hinaus die zu treffenden Investitionen «vermietungsattraktiv» abzusichern.



Ausschnitt aus der gut eingewachsenen Kolonie «Roswiesen» in Schwamendingen.

Für den Fachmann ist es erkennbar, für den Laien spürbar: hier haben Architekt und Ersteller seinerzeit versucht, eine möglichst hohe Zahl ähnlicher oder gleicher Wohnungsgrößen zu konzipieren. Neben den bekannten Mängeln dieser Bauperiode, zu denen als Anstossfaktor einer haustechnischen Sanierung immer und immer wieder die verrosteten Sanitärableitungen gehören (siehe Bild), ist die Tatsache, dass fast 90 Prozent der damals erstellten Wohnungen mit Drei- oder Zweizimmereinheiten erstellt worden sind, ein riesiges Vermietungsproblem.

Aufgrund umfangreicher Recherchen und Berechnungen steht fest, dass ab 1995 jährlich ein grösseres Kontingent an Altwohnungen wieder auf den Markt kommen. Man spricht von 40000 Wohnungen pro Jahr; heute sind es gesamtschweizerisch maximal 10000 Wohnungen.

Dies bedeutet, dass nicht nur der Funktion der haustechnischen Einrich-

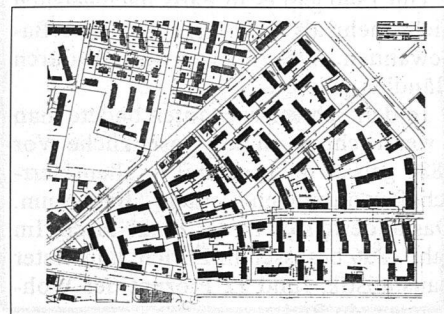
tungen Bedeutung zukommt, sondern nur ein attraktives Wohnungsangebot (grössere und kleinere Wohneinheiten) Garant ist für eine leerstandsfreie Vermietung.

Die Leitungen sind in den Betondecken buchstäblich verrostet.



Logischerweise werden solche Angebotsveränderungen auf lange Sicht geplant. Dadurch werden einerseits bestehende Mietverhältnisse nicht tangiert, andererseits können auch in Ruhe Stan-

Die Baugenossenschaft Glattal besitzt in diesem Dreieck rund 750 Wohnungen, die meisten in der Version von Drei- oder Zweizimmer-Wohneinheiten. Langfristig drängt sich eine Verschiebung im «Wohnungsmix» auf, um die Vermietbarkeit zu gewährleisten.



ard- und Kostenfragen durchgespielt werden. Es wird hier in einigen Jahren darüber zu berichten sein, wie diese Studien bzw. Ergebnisse ausgefallen sind. Jedenfalls ist dies ein Problem, mit dem gesamtschweizerisch in den nächsten Jahren viele Baugenossenschaften konfrontiert werden.

Im Hinblick auf die Erneuerung und Modernisierung der total 744 Wohnungen in Zürich-Schwamendingen, die an die gemeinsame Fernheizungszentrale angeschlossen sind, sind also verschiedene Überlegungen unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass auch bei den letzten Renovationsbauetappen einheitliche, fortschrittlich ausgestattete Wohneinheiten für weitere 20 bis 30 Jahre möglichst unterhaltsfrei und *vermietungsattraktiv* bleiben.

## Die wichtigsten Einzelmassnahmen

### Küchen

Neue Küchenkombinationen und Apparate, inklusive neue Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer sowie Ablaufleitungen in Guss. Ferner Wand- und Bodenbeläge, Beleuchtung, Steckdosen usw.

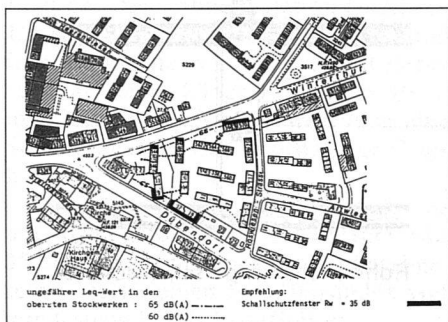
### Bäder

Neue sanitäre Apparate mit Möbelprogramm Variella-Compact. Neue Warm- und Kaltwasserleitungen sowie Ablaufleitungen (Sanvor-Elemente). Spiegelschränke mit Beleuchtung, Steckdose und neue Wand- und Bodenbeläge.

### Übrige Räume

Drahtauswechslung in der ganzen Wohnung. Auswechslung aller Schalter und Steckdosen in Wohn- und Kellergeschossen. Umhängen der Treppenhausbeleuchtung auf Volllichtsteuerung. Er-

*Ein Kriterium unter vielen: Was ist gegen den Strassen- und neuerdings Tramlärm zu unternehmen? Aus behördlicher Sicht: eigentlich relativ wenige Parteien, bei denen Schallschutzfenster vorgesehen werden mussten. (Messungen: Gesundheitsinspektorat der Stadt Zürich)*



Einfache bestehende Kücheneinrichtungen

setzen der Haupterdleitungsbriden und Wasserbatterieüberbrückung. Installation von Heizungsunterstationen mit Speicherboiler.

### Keller/Estrich

Isolieren der Dächer (Estrichböden) sowie der Kellerdecken.

### Treppenhäuser

Malerarbeiten auf Decken und Wänden, auf Eisenteilen und auf dem Holzwerk.

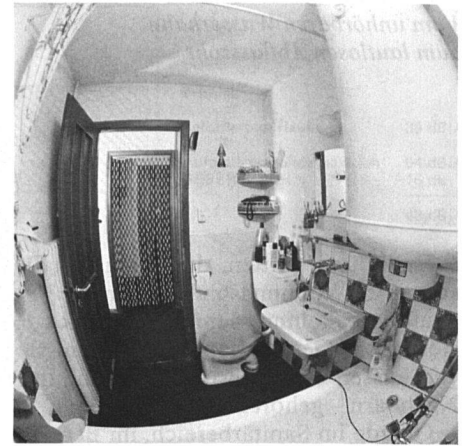
### Fassaden

Eingerüsten aller Häuser, inkl. Spenglerlauf. Flickern stark schadhafter Putzstellen. Erneuerung der Balkonbrüstungen. Erneuern aller Spenglerarbeiten in Kupferblech CU-0,55. Komplette Aussenrenovation *ohne* Isolation.

### Umgebung

Wiederinstandstellung der Umgebungsflächen.

*Die neuen Küchenkombinationen ergeben auch durch die verwendeten Glaskeramik-Kochfelder mehr «optische» Ablagefläche.*



Enge, durch Einzelboiler verstellte Badezimmer

### Fernwärme

Kostenanteil für zusätzliche Armaturen in bestehender Fernwärme-Übergabezentrale. Fernleitungen.

### Kosten/Termine

Das sogenannte Konzept der Innen- und Aussensanierung ergibt nach heutiger Übersicht Kosten *pro Wohnung* von etwa 60 000 Franken.

Eine bedeutende Investition, die aber die Reparatur- und Mängelfreiheit über Jahrzehnte hinweg garantiert und letztlich die Mietzinse, im Moment zwar höher, auf lange Sicht tief hält.

Im Mai 1987 wurde in 2 Losabschnitten mit den Bauarbeiten begonnen. In Wochenetappen werden 6 bis 12 Wohnungen saniert. Bereits nach 5 Arbeitstagen können die neuen Küchen und Badezimmer wieder benützt werden. Der gesamte Renovationsprozess dauert pro Wohnung rund 4 Wochen.

*Die Badezimmer sind auf diese Art in mehrfacher Hinsicht attraktiv geworden. Mehr Platz für Benutzer und Utensilien.*

