

Umbau und Renovation der Wohnsiedlung Albisrieden

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 1

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105650>

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.

Gleich drei neue Reglemente hat der Zentralvorstand des SVW an seiner letzten Sitzung im alten Jahr verabschiedet. In erster Lesung stimmte er einem neuen Reglement für den Fonds de Roulement zu. Be-

Umbau und Renovation der Wohnsiedlung Albisrieden

der Berner Stadtratskommission wieder dem Gemeinwesen zugutekommen. Ein Grund mehr, dass Klaus Brangschner, bei allem Bedauern für den armseligen Wohnungsbau, die besten Jahre aus der Ge-

... im Vertragsrecht besteht das Verschulden in einem Mangel an der notwendigen Sorgfalt. Dies bemisst sich nach dem Inhalt des Vertrages. Der Schuldner muss sich so verhalten, wie sich ein sorgfältiger und aufmerksamer Schuldner in ähnlichen Umständen verhalten würde.

Im vorliegenden Fall muss auf die rechtliche Würdigung der Tatsachen durch die



Die Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich baute und verwaltet insgesamt 610 Wohnungen. Es handelt sich dabei um Liegenschaften verschiedenen Alters. Die letzte Überbauung mit 58 Wohnungen wurde 1985/86 in Zürich-Albisrieden erstellt.

Ganz in der Nähe befindet sich eine andere grosse Wohnsiedlung der Genossenschaft, erstellt in den Jahren 1950 bis 1953. Sie umfasst 136 Wohnungen in 23 Wohnhäusern, zusammengefasst in 12 Wohnblöcken an der Altstetter-, Bockhorn- und Diggelmannstrasse.

Die Baugenossenschaft Zurlinden hat sich 1987 entschlossen, diese Wohnsiedlung, die verschiedene Bauschäden und – in Anbetracht des Alters verständlich – auch gewisse Unzulänglichkeiten aufwies, zu sanieren. Das Hauptgewicht der Arbeiten lag bei den Umbauten der veralteten und zum Teil schadhafte Küchen und Bä-

der, der zentralen Warmwasserversorgung sowie der Erneuerung der zu kleinen und unzuweckmässigen Balkone und Gartensitzplätze.

Massnahmen zugunsten der Mieter

Die Ausführung des von Architekt Renzo Bretscher erarbeiteten anspruchsvollen Projekts wurde der Generalunternehmung *AG Heinrich Hatt-Haller* in Zürich anvertraut. Sie verpflichtete sich unter anderem zur minutiösen Einhaltung der äusserst knappen Termine bei bestmöglicher Schonung der Mieter, die auch während des Küchen- und Badezimmerumbaus ihren Lebensrhythmus und ihre Bedürfnisse in (fast) gewohnter Weise fortsetzen konnten. Zu diesem Zweck wurde nach einem äusserst straffen und kurzen Taktprogramm gearbeitet. Im Korridor wurde jeweils für wenige Tage eine Kochstelle errichtet; ein chemisches WC gestattete den Mietern, während der strubsten Umbauzeit auch diesen Bedürfnissen innerhalb der eigenen Wohnung nachzukommen.

Zugunsten der Mieter wurde auch die ständig laufende Orientierung während der Umbauzeit vereinbart. Ein Mieterbriefkasten erlaubte den Betroffenen, ihre Anliegen und Anregungen der Bauleitung direkt zukommen zu lassen. Dabei galt das Prinzip, dass umgehend oder spätestens innert Wochenfrist auf diese Wünsche oder Klagen eingegangen wurde.

Die wesentlichen baulichen Massnahmen

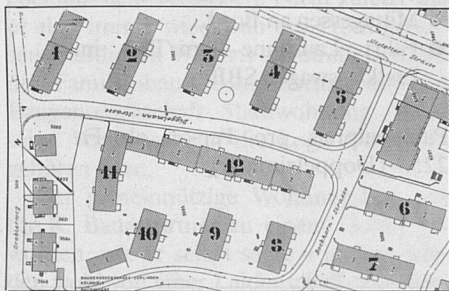
Baumeisterarbeiten: Renovation von Küche und Bad, Spitz- und Maurerarbeiten im Keller für die neuen Leitungsführungen. Abbruch der alten Balkone und Haustürevordächer, Foundation für die neuen Balkone. Liefern und Versetzen der vorfabrizierten Balkonplatten. Fassadensanierung.

Montagebau in Stahl: Liefern und Versetzen der einbrennlackierten Stahlstützen zur Aufnahme der Balkonplatten.

Verkleiden der Dachuntersichten und der Ort- und Stirnläden in Pelichrom.

Fenster in Holz: Überholen aller DV-Fenster. Neue Fensterkombinationen für die 2-Zimmer-Wohnungen mit neuem Balkonausgang. Ersetzen aller Kellerfenster in Metall.

Situation



Vor dem Umbau



Aussentüren: Ersetzen aller Haustüren in Metall, einbrennlackiert, Elektrotürschliessung. Ersetzen aller Kellerausgangstüren.

Spenglerarbeiten: Erneuern der ganzen Spenglerarbeiten in Kupfer, inkl. Dachfenster und Schneefänge.

Bedachungsarbeiten: Erneuern der Flachdachbeläge bei den Garagenbauten.

Äussere Malerarbeiten: Streichen der sanierten Fassaden in drei verschiedenen Buntfarben sowie der Fensterladen, Garagentore, Balkonuntersichten und Fenster aussen.

Isolationen: Isolieren aller Kellerdecken, Estriche bereits isoliert.

Äussere Abschlüsse: Erneuern der Fensterladen Block 1 bis 5. Erneuern aller Rolladen, Ausführung einbrennlackiert. Montieren neuer Sonnenstoren und Senkrechtstoren als Windschutz.

Elektrisch: Erneuern der Elektroinstallation in Küche, Bad und Korridor. Neue Sonnerie und Gegensprechanlage. Anschlüsse und Steuerungen der Warmwasserstationen. Ergänzung der Kellerbeleuchtungen. Erschliessen der Aussenbeleuchtung mit Kandelabern.

Heizung: Einbau der Warmwasser-Aufbereitungsstationen. Neue Radiatoren in Küchen und Treppenhäusern. Im Badezimmer Handtuchradiatoren. Alle Radiatoren mit Thermostatenventilen.

Sanitäranlagen: Küchen- und Badezimmerrenovation mit allen Entsorgungs- und Versorgungsleitungen, neuen Unterstationen, komplett neuen Kellerverteilungen und Isolationen. Erneuerung der Wasserhauszuleitungen. Alle Bäder mit Einbaumöbeln und Putzschränken ausgerüstet.

Küche: Neue Küchen mit Dampfabzug, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Kochherde. Glaskeramik und Geschirrspüler wurden je nach Modell von den Mietern gegen bescheidenen Aufpreis ausgewählt.

Metallbauarbeiten: Balkongeländer, seitenverglaste Windschutzwände, Hausvordächer verglast und Blumenkistenhalter.

Schreinerarbeiten: Neue Wohnungsabschlusstüren mit Sicherheitszylinder. Neue Kellerabschlusstüren.

Bodenbeläge: PVC-Bodenbeläge in Küchen und Bädern.

Innere Malerarbeiten: Neue Farbanstriche in Küchen, Bädern und Korridoren. Alle Fenster inkl. Zwischenverglasungen neue Anstriche. Treppenhäuser teilweise neue Anstriche.

Gartenarbeiten: Neuerstellen der Gartensitzplätze. Instandstellen der Gartenanlagen und Zugangswege. Ergänzungen bei den Bepflanzungen.

Termine

Um der Anforderung nach bestmöglicher Schonung der Mieter während des Umbaus gerecht zu werden, wurde nach straffem und kurzem Taktprogramm gearbeitet. Es dauerte für Umbau und die Neugestaltung von Küche und Bad nur drei Wochen:

I. Etappe, 38 Wohnungen, 14. März bis 3. Juni 1988

II. Etappe, 45 Wohnungen, 16. Mai bis 5. Aug. 1988

III. Etappe, 21 Wohnungen, 11. Juli bis 16. Sept. 1988

IV. Etappe, 32 Wohnungen, 5. Sept. bis 13. Nov. 1988

Dank der hervorragenden Zusammenarbeit aller 35 beteiligten Unternehmungen konnten die Termine genau eingehalten werden.



Küchen und Badezimmer jeweils vor und nach dem Umbau



Kosten

Das vorgestellte Konzept der Umbau- und Renovationsarbeiten ergibt Kosten pro Wohnung von etwa 90 000 Franken. In diesen Kosten sind die neuen grossen Balkone und Gartensitzplätze enthalten (Preisstand 1. 1. 1988).

Die Gesamtkosten von rund 12,5 Millionen Franken liegen unter den budgetierten Zahlen, dies dank aufmerksamer und minutiöser Baubegleitung. Trotzdem ergeben sich prozentmässig erhebliche Mietzinsaufschläge, vor allem angesichts der früher sehr tiefen Mietzinse (z. B. 420 Franken für eine Dreizimmerwohnung).

Die Mieter erhalten aber eine durchaus erschwingliche, gut ausgestattete und zeitgemässe Wohnung von hohem Wohnwert in einer ruhigen und angenehmen Umgebung. Die Siedlung ist auch verkehrsmässig gut erschlossen und mit entsprechender Infrastruktur versehen.

Die Baugenossenschaft Zurlinden erklärte sich bereit, allfällige echte Mietzinshärtetfälle unter Einsatz eigener Mittel zu entschärfen. Es erfolgten aber praktisch keine Meldungen. Ba.

