

Im Wydäckerring geht die Sonne auf

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105693>

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.



Baugenossenschaft Sonnengarten

Die Baugenossenschaft Sonnengarten hat in den vergangenen drei Jahren ihre 273 Wohnungen aus den Jahren 1951/52 im Wydäckerring in Zürich einer kompletten Sanierung unterzogen.

Im Herbst 1985 beschloss der Vorstand aufgrund des von der *Primobau AG* erstellten Kostenvoranschlages, den Mietern der Überbauung Wydäckerring in Zürich-Albisrieden die Sanierung der Wohnungen für rund 18 000 000 Franken vorzuschlagen.

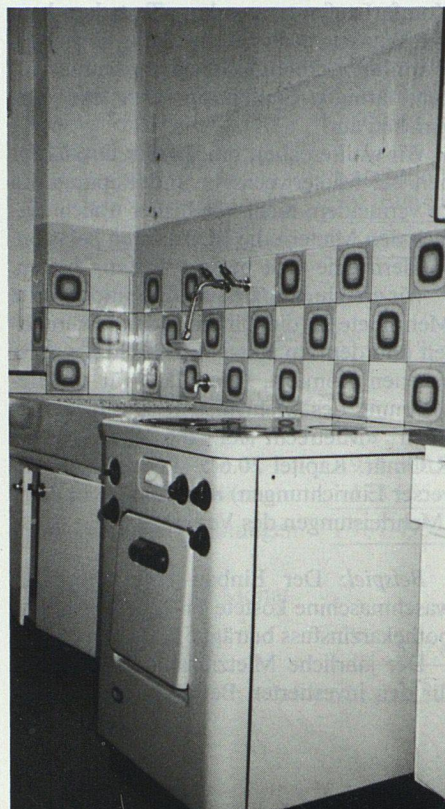
Der Kostenvoranschlag umfasste die komplette Erneuerung aller 17 Blockheizungen mit der Erweiterung der zentralen Warmwasserversorgung. Die Heizungen wurden als Zweikomponenten-Heizungen konzipiert (Gas-Öl), nachdem der Vorstand Alternativheizungen aus Kosten- und Lärmgründen fallenliess. Damit trotzdem möglichst viel Energie gespart werden kann, schlug der Energetiker die Isolierung der Fassaden ohne die Südwestfassade vor. In den Wohnungen selber musste der Ersatz aller Leitungssysteme vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang wurde klar, dass auch die Küchenkombination ersetzt werden muss. Im gleichen Atemzug wurde vorgesehen, rund 600 Zimmer neu zu tapezieren und die ehemaligen Notkamine im Wohn- oder Schlafzimmer abzubauen.

Bei der Sanierung von Küche und Bad bildeten die sehr knappen Grundrisse ein

Im Wydäckerring geht die Sonne auf

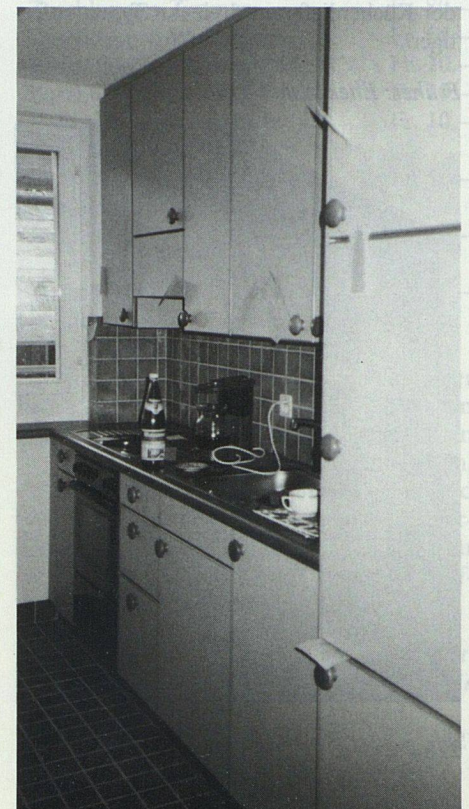
Problem, das es zu bewältigen galt. Ein ebenso grosses Problem musste an den beiden damals im sozialen Wohnungsbau erstellten Blöcken gelöst werden, nämlich das Anbauen von Balkonen an den fein gegliederten Häusern.

Küchen: Vor der Renovation...



Mit diesem Rucksack voller Probleme und einem provisorisch berechneten Mietzinsaufschlag von nahezu 100 Prozent musste der Präsident vor die zahlreichen Mieter treten.

Nach eindrücklichen Erklärungen, ohne ...und nachher



Beschönigung der Umtriebe und Probleme, stimmten die Mieter der Sanierung ihrer Wohnungen für durchschnittlich 66 000 Franken zu. Abgelehnt wurde von den Mietern die Vergrößerung des Badezimmers, da ihr der Vorraum und die darin platzierten Wandkästen teilweise zum Opfer gefallen wären.

Dagegen wurde das ganze Paket der Energieeinsparungen, Aussenisolation, Isolation der Kellerdecken und Estrichböden sowie die individuelle Warmwasserzählung gutgeheissen und dies, obwohl die Berechnungen ergeben haben, dass von den monatlichen Mietzinskosten maximal die Hälfte, durch Einsparungen bei den Heizkosten, wieder den Mietern zugute kommen. Damit darf festgehalten werden, dass die Mieter im Wydäckerring monatlich gegen 20 Franken für den Umweltschutz aufwenden. Wahrlich eine lobenswerte Leistung.

Küchen und Bäder

Wie erwähnt musste das Problem der Erneuerung der Nasszellen auf den kleinen Grundrissen gelöst werden. Dies war, nachdem die Mieter der Vergrößerung nicht zugestimmt haben, nur mit Spezialapparaturen und nur mit teilweiser Unterschreitung der Normmasse möglich. Bei der Planung wurde dann auch ersichtlich, dass die Zugangstüren zu Küche und Bad versetzt werden mussten, wollte man einen ungehinderten Zugang gewähren. Gottlob stellte sich aber bei der Ausführung heraus, dass dies nur bei einzelnen Wohnungen der Fall sein würde. Dieser Umstand ist auf die damalige sehr ungenaue Bauweise zurückzuführen. Die «Bautoleranzen» bewegten sich zwischen 2 und bis zu 10 Zentimeter! Diese Ungenauigkeit kam auch bei der Bestellung der Küchenkombination zum Ausdruck. Obwohl nur 6 verschiedene Wohnungsgrundrisse vorhanden sind, musste der Küchenlieferant dreizehn Typen anfertigen.

Früher: Eher triste Fassade...



Ein weiteres Problem tauchte nach der Sanierung der Heizungen auf. Kurz nach der Wiederinbetriebnahme platzten Radiatoren reihenweise. Das blitzartige Auswechseln der Heizkörper verursachte Mehrkosten von knapp 500 000 Franken, die es anderweitig einzusparen galt.

Individuelle Termine

Im grossen und ganzen lief aber die auf zwei Sommerperioden aufgeteilte Sanierung reibungslos ab. Die Mieter konnten teilweise bereits nach zwei Wochen ihre Wohnung wieder vollumfänglich benutzen.

Bei der Renovation der Zimmer, einschliesslich Verlegen aller offenen Leitungen in die Wände (Wohnen, Eltern, Kinder), versuchte die Genossenschaft neue Wege zu gehen. Mit den beauftragten Malergeschäften und Elektrikern wurden nur die in einer Woche zu bewältigenden Zimmer und die Pauschalkosten pro Zimmer vereinbart. Die Ausführungstermine wurden mit den Mietern individuell vereinbart. Dieses Vorgehen brachte für den Mieter gewaltige Vorteile, konnte er doch den Rhythmus seinen persönlichen Interessen entsprechend bestimmen. Den Malern und Elektrikern muss aber ein grosses Dankeschön ausgesprochen werden, denn sie mussten kreuz und quer durch die Überbauung ziehen.

Die EDV macht's möglich

Schon an der Mieterversammlung, dies war vorauszusehen, tauchten vereinzelte Wünsche seitens der Mieter auf in bezug auf die Farbe der Sanitärapparate, das Backofenmodell und das Rechaud. Es ist klar, dass der Vorstand schon in der Planung je ein Modell bestimmen und immer wieder den wachsenden Ansprüchen gerecht werden musste. Für den Wydäckerring wurden dann auch schon recht hohe Komfortstufen vorgesehen. Trotzdem kam der Wunsch nach Glaskeramik-Rechauds, Warmluftbacköfen, Geschirrwashmaschinen, farbigen Sanitärapparaten und dergleichen auf.

Wir wollten aber, um spätere Diskussionen bei Mieterwechseln und Reparaturen zu vermeiden, nicht wie bisher üblich einfach den Mietern die Mehrkosten belasten, sondern eine weit bessere Lösung bieten.

Wir errechneten deshalb eine monatliche Mehrmiete für die Differenz des gewünschten und dem im Kostenvoranschlag vorgesehenen Komfort. Grundlage für die Berechnung des Mehrmietzins bildete das Buch «Mietrecht für die Praxis» von R. Gmür, Kapitel 20.6.5 (Lebensdauer diverser Einrichtungen) und Kapitel 14.3.3.1 (Mehrleistungen des Vermieters).

Beispiel: Der Einbau einer Geschirrwashmaschine kostete Fr. 2300.–, der Hypothekarzinsfuss beträgt 5¼ Prozent.

Der jährliche Mietzinsaufschlag beträgt für den investierten Betrag von Fr. 2300.–

2,65 Prozent = Fr. 60.95, für die Amortisation bei einer Lebensdauer von 15 Jahren = 6½ Prozent, Fr. 149.50; für Unterhalt (recht intensiv) ist die Summe der beiden Prozentsätze (2,65 Prozent + 6,5 Prozent = 9,25 Prozent) um etwa 10 Prozent zu erhöhen, das heisst 1 Prozent des Investitionsbetrages von Fr. 2300.– = Fr. 23.– zu berücksichtigen. Dies ergibt einen jährlichen Mehrzins von Fr. 60.95 + Fr. 149.50 = Fr. 210.45 oder im Monat Fr. 17.54; gerundet Fr. 20.–.

Von dieser Möglichkeit machten dann auch überraschend viele Mieter Gebrauch, so dass wir feststellen mussten, dass rund die Hälfte aller Wohnungen die verschiedensten Ausbaustandards bekommen würden. Dank unserer eigenen EDV-Anlage, in der wir alle Ausbaustandards auf einfache Weise speichern können, bilden diese unterschiedlichen Mieten keinerlei Probleme, ist doch auch nach Jahren noch ersichtlich, warum die Wohnung 10 Franken teurer ist als eine vergleichbare. Die gesamte Summe, die auf diese Weise in einen Mietzinszusatz umgerechnet werden musste, beträgt etwa 400 000 Franken.

Gestaltung der Anlage

Ein grosses Augenmerk wurde auch auf die äussere Gestaltung der ganzen Anlage gelegt, und der Wunsch nach einer Verjüngung musste auch da zum Ausdruck kommen.

Nach dem bisherigen, bei allen Renovationen verwendeten Braunton der Fassaden wollte der Vorstand Farbe in die Überbauung bringen. Aus einer Palette von sechzehn Farben wurden deren drei – Rosa, Gelb und Grün – in verschiedenen Nuancen ausgewählt; die einzelnen Blöcke also in einer Reihenfolge mit den nun zur Verfügung stehenden Farben so gestaltet, dass ein *Sonnenaufgang* dargestellt wird, nämlich von Dunkelrosa bis zum hellen, leuchtenden Gelb. Die für die neuen Jalousieläden und die Balkonbrüstungen gewählten kräftigen Kontrastfarben runden das Farbbild ab und bringen eine wohlthuende Optik in den Wydäckerring.

Zum Problem der Aussengestaltung muss auch der erwähnte Balkonanbau bei zwei Blöcken gezählt werden. Hier ist es dem Architekten gelungen, eine unauffällige, leichte Konstruktion zu verwenden, die doch das Anbringen von etwa 6,5 m² grossen Balkonen erlaubte. Heute ist kaum zu erkennen, dass diese Balkone erst 35 Jahre nach dem Erstellen der Bauten angebracht wurden.

Die Erdgeschosswohnungen wurden gestützt auf eine Mieterumfrage mit Gartensitzplätzen ausgestattet. Dadurch konnte das recht hügelige Gelände auf sanfte Art und Weise ausgeebnet werden. Die so aufgewerteten Erdgeschosswohnungen lassen sich heute wesentlich besser vermieten, und der Unterhalt der Umgebung fällt etwas günstiger aus.

Die meist dunklen Zugangswege wurden aus Sicherheitsgründen mit einer Beleuchtung versehen, wobei Wert auf Energiesparlampen gelegt wurde.

Ein arenaartiger Begegnungsplatz an zentraler Lage für jung und alt, ausgerüstet mit Schach, Wasserspiel, Sitzgelegenheit, usw. scheiterte an der Opposition der meist älteren Mieter.

Baukosten

Die veranschlagten Baukosten von rund 18 Millionen Franken konnten trotz verschiedenen stark zu Buch schlagenden Überraschungen eingehalten werden.

Die für die Mietzinsgestaltung massgebenden Baukosten beliefen sich auf:

		Fr.
Vorbereitungsarbeiten	BKP 1	3 000.-
Rohbau I	BKP 21	1 820 000.-
Rohbau II	BKP 22	3 001 000.-
Elektroanlagen	BKP 23	1 040 000.-
Heizung	BKP 24	1 662 000.-
Sanitär	BKP 25	4 065 500.-
Ausbau 1	BKP 27	1 731 000.-
Ausbau 2	BKP 28	2 669 500.-
Honorare	BKP 29	590 500.-
Betriebs-einrichtungen	BKP 3	40 000.-
Umgebung	BKP 4	550 000.-
Baunebenkosten inkl. Rückstellungen für Zusatzarbeiten	BKP 5	178 000.-
Verwaltungs- und Erneuerungsbau		169 500.-
Baukosten total		17 520 000.-

Finanzierung

		Fr.
Kosten der Gesamtrenovation		17 520 000.-
Rückstellungen für nicht ausgeführte Zimmerrenovationen 1984 bis 1988		600 000.-
Entnahme aus dem Erneuerungsfonds		4 230 000.-
Mietzinswirksame Kosten (davon 11 000 000.- Hypotheken und 1 690 000.- Eigenmittel)		12 690 000.-

Auch bei der Finanzierung der Baukosten wurden neue Wege beschritten. So beinhaltet der Kostenvoranschlag keinerlei Kosten für die Baufinanzierung!

Unsere Berechnungen ergaben, dass sich die Kosten für Baustrom, Bauwasser, Bauversicherung und die Baukreditzinsen auf etwa 1,2 Millionen Franken belaufen würden. Es galt also, diesen Betrag ausserhalb der Bauabrechnung einzubringen.

Unsere Lösung des Problems sah folgendermassen aus:

Provisorischer Mietzinsaufschlag von 280 Franken für 2-Zimmer-, 300 Franken



für 3-Zimmer- und 320 Franken für 3½- und 4-Zimmer-Wohnungen etwa vier Monate nach Fertigstellung der Renovationsarbeiten in den Wohnungen. Auf diese Weise gelang es uns, die Baufinanzierungskosten bis auf rund 5000 Franken über die Mietzinse einzutreiben.

Die so festgelegten provisorischen Mietzinsaufschläge wurden als normale Mietzinse verbucht und dafür alle Baukreditzinse, Bauwasser- und Baustromkosten im Liegenschaftenaufwand gegenübergestellt. Auf diese Weise konnten wir die Mietzinse nach Abschluss der Renovationsarbeiten nur auf der Basis der eigentlichen Baukosten berechnen. Da aber die Mietzinsstruktur durch verschiedene vorzeitige Rückzahlungen von Subventionen und durch die in

Neue Balkone, neue Aussengestaltung

den letzten zwanzig Jahren erfolgten Hypothekarzinsanpassungen aus dem Gleichgewicht gefallen sind, berechneten wir die neuen Mietzinse von Grund auf neu. Dies hatte zur Folge, dass der neue Durchschnittsmietzins auf 545 Franken (3-Zimmer-Wohnung 1.OG), gegenüber 300 Franken vor der Renovation, festgelegt werden konnte, was einem Aufschlag von durchschnittlich 245 Franken entsprach. Hätten wir die Kosten von 1 300 000 Franken für die Baufinanzierung miteinbeziehen müssen, hätte dies nochmals einer Steigerung der Mieten von knapp 30 Franken pro Wohnung und Monat entsprochen.

Die Mietzinskalkulation

Berechnung des Liegenschaftswertes vor der Renovation

Hypothekarzins 5%, Quote 4,5%
Mietzinseinnahmen Fr. 1 119 860.40

$$\text{Bruttoanlagekosten} = \frac{\text{Mietzins} \times 100}{(5 + 4,5\%)} = \text{Fr. 11 788 004.20}$$

Liegenschaftswert nach der Renovation

	Fr.
LS-Wert vor Renovation	11 788 004.20
Renovationskosten	12 690 000.-
Rückzahlung der Subventionen	1 000 000.-
Rundung	1 995.80
Neuer Liegenschaftswert	25 480 000.-

Mietzinsberechnung neu

$$\text{Sollmiete} = \frac{\text{Bruttoanlagekosten} \times (\text{Hypoziins} + \text{Qu})}{100} = \text{Fr. 1 911 000.-}$$

$$\text{Hypoziins} = 5\%, \text{ Quote } 2,5\%$$

<i>Soll-Miete Wohnungen</i>	Fr.
Soll-Miete	1 911 000.-
Läden und Nebenräume	123 505.-
Soll-Miete für Wohnungen	1 787 495.-

Pro Wohnung und Monat (: 272 : 12)	
(3 Zimmer, 1.OG)	547.65
gerundet	545.-

Mietzinsgestaltung Wydäckerring

272 Wohnungen à Fr. 545.-
(3 Zimmer, 1.OG) Fr. 1 778 880.-

Reduktion pro Zimmer	Fr. 80.-
Zuschlag pro Zimmer	Fr. 80.-
Zuschlag pro Wohndiele	Fr. 65.-
Reduktion pro Stockwerk	Fr. 20.-
Zuschlag pro Stockwerk	Fr. 10.-
Reduktion kein Sitzplatz	Fr. 10.-
Reduktion pro gefangenes Zimmer	Fr. 50.-
Zuschlag für Blumenfenster	Fr. 5.-

Zuschlag für Sonderwünsche der Mieter individuell gemäss Erstellungskosten.

Aufgrund der Mieterreaktionen an einer abschliessenden Mieterversammlung, an der wir die Abrechnung offen präsentierten und erläuterten, dürfen wir annehmen, dass die Renovationen gelungen sind und zur Zufriedenheit aller abgeschlossen werden konnten. Wir dankten den Mietern für ihre Geduld mit einem Frotteetuch mit aufgedrucktem Genossenschaftssignet.

Hans P. Ruppert
Photos: R. Röllin