

# Höherer Wohnkomfort für Genossenschaftssiedlungen

Autor(en): **Wettstein, Heinrich**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 4: **Renovieren, Sanieren**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105811>

## **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.

# Höherer Wohnkomfort für Genossenschaftssiedlung

Im Verlaufe der letzten Jahre zeigte es sich immer deutlicher, dass eine im Jahre 1972 erfolgte Gesamtrenovation nicht in allen Belangen befriedigen konnte. Gemessen an einem zeitgemässen Wohnkomfort, jedoch unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Grundgedankens, wurde das Bedürfnis nach einer vernünftigen baulichen Veränderung wach. Dieses Anliegen zeigte sich vor allem sehr deutlich bei allfälligen Mieterwechseln. Selbst bescheidene Anforderungen an die Wohnqualität konnten nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden. Die Fassaden zeigten zufolge unsachgemässer Renovationsarbeiten bereits wieder Mängel, und die Fenster waren hinsichtlich Lärmschutz und Luftdurchlässigkeit nicht befriedigend. Fehlende oder zu kleine Balkone führten zu einer äusserst bescheidenen Nachfrage bezüglich Vermietbarkeit. Diese Umstände bewogen Vorstand und Verwaltung der BG Letten, eine gründliche und neuzeitliche Aussenrenovation an die Hand zu nehmen. Grössere Balkone für alle Mietobjekte beziehungsweise Gartensitzplätze für Parterrewohnungen waren Prioritäten in den umfangreichen Planungsarbeiten. Die Wohnungen, die unmittelbar am Schaffhauserplatz liegen und durch gewaltige Lärmbelastigungen gezeichnet sind, sollten hofseits grosszügig konzipierte und ruhig gelegene Balkone erhalten. Isolierverglasungsfenster, neue und mieterfreundliche Rolläden sowie der Einbau von Dampfabzügen in den Küchen bildeten weitere Anliegen im Rahmen der vorgesehenen baulichen Veränderungen.

## Verkehrsberuhigung in der Siedlung: Aus Grau mach Grün

Der Hotzsteig mit dem bekannten Kehrlplatz zwischen den Häusern Nr. 6 und 7 verursachte sehr lange Diskussionen. Regener Autoverkehr, ein stetes Auf und Ab zu allen Tages- und Nachtzeiten bedeuteten für die Anwohner ein unliebsames Ärgernis. Pendler suchten ihre Parkplätze und liessen ihre Fahrzeuge oft tagelang stehen, um mit den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln in die Stadt zu gelangen. Anwohnern blieben somit jegliche Parkierungsmöglichkeiten versagt. Dies waren Gründe, weshalb man sich mit dem Gedanken bezüglich Bau einer Unterniveaugarage zu befassen begann. Eingehende Abklärungen zeigten bald,



dass unterhalb der Häuser Stüssistrasse die Realisation einer Einstellhalle für 44 Autos auf umweltfreundliche Art und Weise möglich war. Damit stand einer Beruhigung des Hotzsteiges eigentlich nichts mehr im Wege. Im Einvernehmen mit der Stadt Zürich konnte derselbe begrünt und fussgängerfreundlich gestaltet werden. Mit allen erforderlichen Bewilligungen ausgestattet, konnte termingemäss mit

der Realisierung des Vorhabens begonnen werden. Selbstverständlich wurde auch kostenmässig eine sehr minutiöse Budgetierung vorgenommen und von der Generalversammlung entsprechend gutgeheissen. Für alle an der Ausführung Beteiligten war ein primäres Anliegen die Einhaltung der geplanten Aufwendungen bei Garantierung der gewünschten Bauqualität.



# Die neue Generation Kochgeräte

## Erneuerung = Werterhaltung

Nach Abschluss aller Arbeiten, termingerecht und unter Einhaltung der Kostenvoranschläge ausgeführt, blicken wir mit Genugtuung und auch mit etwas Stolz auf die gelungene Renovation und die geschaffene Einstellmöglichkeit für 44 Autos zurück. Wir sind überzeugt, mit dieser Arbeit dem breitgefächerten Anliegen nach Wohnqualität und Verkehrsberuhigung weitgehend entsprochen zu haben. Zu bemerken bleibt, dass ein Unterfangen von solcher Tragweite nur dann gelingen kann, wenn die betreffende Mieterschaft Bereitschaft zur Kooperation zeigt und auch gewillt ist, die unübersehbaren Unannehmlichkeiten, welche eine solche Sanierung mit sich bringt, in Kauf zu nehmen. Ferner war die gute Zusammenarbeit mit dem Architekten, den Unternehmern und deren Angestellten eine wesentliche Voraussetzung.

Wie bei den meisten anderen Baugenossenschaften, war für die früheren Vorstände und Verwaltungen die Niedrighaltung der Mietzinse eines der obersten Ziele. Dies brachte unter anderem auch mit sich, dass man stets darauf bedacht war, nur die allernötigsten Sanierungen vorzunehmen. Diese Politik hatte allerdings ihre Tücken! Der Werterhaltung der Genossenschaft wurde nicht immer genügend Rechnung getragen. Dies hat zur Folge, dass grössere bauliche Veränderungen nicht frühzeitig angegangen wurden. Andererseits wurden die Mietzinse jahrelang nicht mehr den üblichen Konditionen angepasst, was zur Konsequenz hat, dass teilweise markante Anpassungen erforderlich werden. Diese aus der Sicht der Mieter unliebsamen Massnahmen sind jedoch im Interesse der gesamten Genossenschaft und im speziellen deren Werterhaltung unerlässlich. ■

*Bilder links: Der Kehrplatz vor und nach der Umgestaltung. Der lärmige und lästige Autoverkehr konnte durch eine ansprechende Grünanlage ersetzt werden.*

*Bild oben rechts: Der neue Spielplatz – mit Einrichtungen auch für Erwachsene:*

*Heinrich Wettstein ist Verwalter der Baugenossenschaft Letten BGL in Zürich.*



### Finanzielles

Kosten	Voranschlag	Abrechnung	Davon aktiviert
Sanierung und Balkonanbauten	4 366 000.–	4 265 057.–	3 750 000.–
Unterniveaugarage	1 175 000.–	1 165 317.–	900 000.–
<b>Total</b>	<b>5 541 000.–</b>	<b>5 430 374.–</b>	<b>4 650 000.–</b>
<b>Finanzierung</b>			
Erhöhung 1. Hypothek		4 050 000.–	
Eigene Mittel (einschl. Eigenleistung durch Regiebetrieb)		1 380 374.–	
		5 430 374.–	
<b>Mietzinse</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Aufschlag</b>	<b>Neu per Monat</b>
2-Zimmer-Wohnung m. Sitzplatz	2	180.–	580.–
2 1/2-Zimmer-Wohnung m. Sitzplatz	2	200.–	635.–
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Sitzplatz	10	230.–	730.–
3-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon	2	150.–	630.–
3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Sitzplatz	46	240.–	770.–
3 1/2-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon	11	160.–	670.–
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon	14	260.–	850.–
4-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon	1	170.–	720.–
Einstellplatz in Garage			130.–