

# Wohnungssanierung mit Wohnungserweiterung

Autor(en): **Strässler, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 4: **Renovieren, Sanieren**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105813>

## **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 Ausdrücke 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.

Von Peter Strässler, Architekt HTL

# Wohnungssanierung mit Wohnungserweiterung

Das Wohnquartier Oberfeldweg/Im Feldtal befindet sich an guter Wohnlage in durchgrünem Quartier zwischen dem engeren Stadtgebiet von Winterthur und dem Vorort Wülflingen. Über die nahegelegene Trolleybus-Haltestelle ist das Stadtzentrum in zehn Minuten erreichbar, über den Fussweg entlang der Eulach das Zentrum Wülflingen in zehn Minuten.

Eine fällige Fassadenrenovation der sechs Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen war Auslöser zu grundsätzlichen Überlegungen über die weitere Gestaltung des Quartiers. Die Wohnqualität entsprach trotz früher installierter zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgung und erfolgter Küchen- und Badzimmerrenovation vor allem wegen der kleinen Wohnflächen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Ansprüchen. In den 2-Zimmer-Wohnungen ohne Balkon befand sich die Kochnische im 16 m<sup>2</sup> grossen Wohnzimmer. Die Wohnzimmergrössen der 4-Zimmer-Wohnungen betragen nur 15,5 bis 17,8 m<sup>2</sup>, und die Kinderzimmergrössen lagen zum Teil bei 7,2 oder 9,3 m<sup>2</sup>. Teilweise fehlten direkte Ausgänge zum Gartensitzplatz, und einzelne der allgemein kleinen Balkone waren dem Elternzimmer statt dem Wohnzimmer zugeordnet. All diese Gegebenheiten erschwerten zusehends die Vermietung. Dagegen bestanden auf den in der 3geschossigen Wohnzone liegenden Grundstücken noch beträchtliche Ausnutzungsreserven, und die grosszügig bemessenen Gebäudeabstände boten Raum für Erweiterungen.

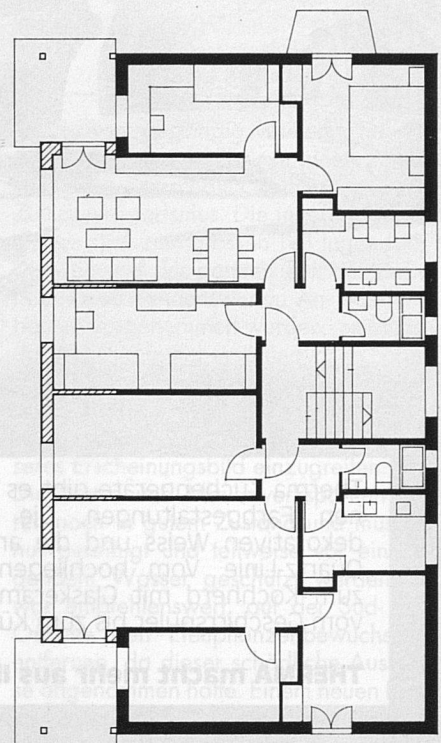
## Grössere Grundrissflächen entsprechen heutigen Bedürfnissen

Wesentliche Wohnqualitätsverbesserungen wurden durch die folgenden Grundrissveränderungen erreicht. Die 2-Zimmer-Wohnungen erhielten auf der Südfassade vor dem bestehenden Badzimmer neue, selbständige Küchen und vor den Wohnzimmern schöne Balkone. Die 4-Zimmer-Wohnungen der ersten Etappe erfuhren eine Wohnzimmervergrösserung auf 22,4 m<sup>2</sup> und Kinderzimmervergrösserungen auf 15,5 m<sup>2</sup> durch eine teilweise Vorverlegung der Südfassade um 2 m. Ergänzt wurden die Wohnungen durch grosse Balkone. Die 4-Zimmer-Wohnungen der zweiten Etappe erhielten eine Erweiterung um ein neues Elternzimmer. Dadurch konnte, ohne die Zimmerzahl zu reduzieren, ein sehr kleines Kinderzimmer aufgehoben und zum Wohnzimmer geschlagen und dieses somit auf 25 m<sup>2</sup> vergrössert werden. Ein neuer, grosser Balkon oder Sitzplatz liegt direkt vor dem Wohnzimmer. Die 3-Zimmer-Wohnungen erhielten nur einen grösseren Balkon, da sich keine zweckmässige und wirtschaftlich vertretbare Grundrissvergrösserung anbot. Sie dient so aber gut einem 2-Personen-Haushalt. Als allgemeine Renovationsarbeiten wurden an allen Häusern die Fassadenanstriche erneuert, die Spenglerarbeiten in Kupferblech ausgeführt, die Zugangswege und Bepflanzungen erneuert sowie ein Spielplatz angelegt. In der 2. Etappe erfolgte gleichzeitig die Erneuerung der Wohnungsabschlussstüren.

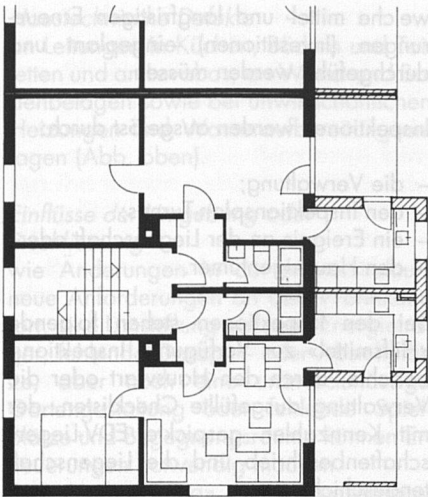


Im Bild sind die angebauten neuen Küchen und Balkone der 2-Zimmer-Wohnungen zu sehen: Eine Investition, die – bei Mietzinsaufschlägen zwischen Fr. 200.– und Fr. 250.– – mehr als gerechtfertigt ist.

Grundriss der neuen 4-Zimmer-Wohnungen: Die Zimmer konnten durch eine Vorverlegung der Fassade markant vergrössert werden.

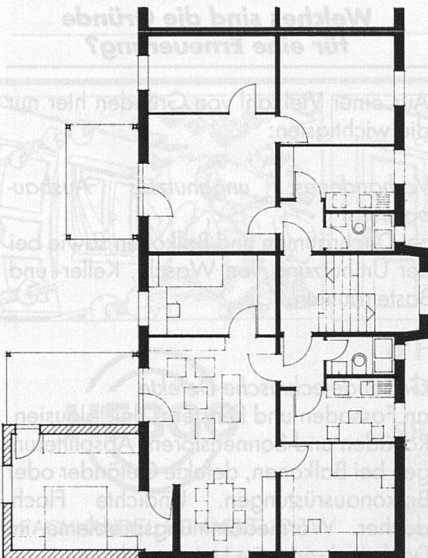


elektrotechnische Unternehmung  
 elektronische Steuerungen  
 24-Stunden-Service  
 Planung Installation  
 Telefon A Schalttafelbau  
 Telefon (01) 30144 44  
 ELEKTRO  
**COMPAGNONI**  
 ZÜRICH



Grundriss der 2-Zimmer-Wohnungen mit Neu-Anbau einer selbständigen Küche.

Die 4-Zimmer-Wohnungen der 2. Etappe wurden ergänzt durch den Anbau eines zusätzlichen Schlafzimmers.



<b>Kosten</b>				
Erste Bauetappe mit 12 Zweizimmer- und 18 Vierzimmerwohnungen (Ausführung 1988).				
Wohnungsvergrößerungen, Balkonanbauten			Fr.	1 420 000.-
Energiesparmassnahmen			Fr.	292 000.-
Allgemeine Renovationen			Fr.	220 000.-
Autoabstellplätze, Kellerabgänge			Fr.	60 000.-
<b>Gesamtkosten (Abrechnung)</b>			<b>Fr.</b>	<b>1 992 000.-</b>
Zweite Bauetappe mit je 12 Dreizimmer- und Vierzimmerwohnungen (Ausführung 1990).				
Wohnungsvergrößerungen, Balkonanbauten			Fr.	1 215 000.-
Energiesparmassnahmen			Fr.	329 000.-
Allgemeine Renovationen			Fr.	480 000.-
Autoabstellplätze, Kellerabgänge, Kellerräume			Fr.	76 000.-
<b>Gesamtkosten (Kostenvoranschlag)</b>			<b>Fr.</b>	<b>2 100 000.-</b>
<b>Mietzinsaufschläge</b>			<b>Altm Mieter</b>	<b>Neumieter</b>
2-Zimmer-Wohnungen	1989	Fr./Mt.	208.-	250.-
4-Zimmer-Wohnungen	1989	Fr./Mt.	218.-	260.-
3-Zimmer-Wohnungen	1991	Fr./Mt.	170.-	212.-
4-Zimmer-Wohnungen	1991	Fr./Mt.	345.-	445.-
<b>Bauherrschaft:</b>	Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur Untere Vogelsangstrasse 187, 8400 Winterthur			
<b>Architekt:</b>	Peter Strässler, Architekt HTL Habsburgstrasse 31, 8400 Winterthur			

Zu den Energiesparmassnahmen gehören die Wärmedämmungen der Kellerdecken und Windenböden, die teilweise angebrachte verputzte Aussenisolation und alle neuen Kunststoffenster. Um die bestehenden Veloräume besser für Mofas zugänglich zu machen, wurden die äusseren Kellertreppen durch Abfahrtsrampen ersetzt. Die Gartenbeete der Mieter blieben soweit wie möglich erhalten.

**Bauausführung**

Das gewählte 2-Schalen-Sichtbacksteinmauerwerk ermöglichte unter Wahrung der farblichen Einheit, die Erweiterungsbauten sichtbar darzustellen. Dank dessen gleichzeitiger Fertigstellung mit dem Rohbau mussten keine besonderen Austrocknungsfristen für Verputze und Anstri-

che abgewartet werden. Dies war um so bedeutungsvoller, als alle Arbeiten in bewohnten Häusern ausgeführt werden mussten. Trotz teilweise massiven Eingriffen in die Wohnbereiche wurde während der ganzen Umbauzeit von den Mietern sehr viel Verständnis für die verursachten Umtriebe an den Tag gelegt. Für die Umtriebe wird den vom Umbau betroffenen Mietern eine Reduktion auf den Mietzinsaufschlag gewährt. Die massiven Eingriffe in die Wohnungen verlangten nach einer Bauausführung in der Zeit von Frühling bis Herbst. Da sich die Umbauten nicht gleichzeitig an allen Häusern in so kurzer Zeit ausführen liessen, entschloss man sich für eine Aufteilung in 2 Etappen. Um die Erfahrungen der ersten Etappe auszuwerten und bei der zweiten berücksichtigen zu können, wurde ein Zwischenjahr eingelegt. ■