

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Wohnwert : Steigerung mit Hindernissen  
**Autor:** Kaelin, Peter / Tarnutzer, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106231>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# WOHNWERT- STEIGERUNG MIT HINDERNISSEN

PETER KÄELIN & CHRISTIAN TARNUTZER



Die Eingangssituationen der Häuser wurden durch den Umbau heller und freundlicher. Die Bewohner/innen fühlen sich in der neuen Situation schnell zu Hause und sicherer, auch in der Dämmerung.



Die Baugenossenschaft Heimet besitzt im Quartier Zürich-Altstetten vier Mehrfamilienhäuser. Die 48 Wohneinheiten wurden in den 50er Jahren von den Architekten K. Higi und O. Bär geplant und gebaut. Die kleine Siedlung liegt an einem nach Norden orientierten Abhang. Sie hat ihren eigenen, lieblichen Charakter bis in die heutige Zeit erhalten. Entlang der Südwestseite der vier Häuser verläuft ein der Grünzone zugeordnetes grosses Wiesengrundstück. Den Siedlungsbewohnern bleibt damit ein grosser unverbaubarer Freiraum. Der Zugang zu den Wohnungen führt über einen Vorgarten, ein halboffenes Treppenhaus und einen Laubengang.

Jedes Haus enthält vier 4-Zimmer- und zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit kleinen Windenräumen. Zu jeder Obergeschosswohnung gehört ein kleiner Balkon. Im Untergeschoss befinden sich zwei Autoeinstellgaragen und ein Veloabstellraum, ein halbes Geschoss höher die Waschküche, Trockenräume und die Kellerabteile der Mieterinnen und Mieter. Jeweils zwei Wohnungen pro Reihe sind seitlich und höhenmässig gegeneinander versetzt. Eingedeckt sind die Gebäude mit einem Tonziegel-Giebedach.

**DIE WITTERUNG NAGT AN DER SUBSTANZ** Vor allem in den nördlich orientierten Wohnungen trat zunehmend Schimmelpilz auf. Ein unbehagliches Raumklima sowie der sichtbar notwendige Unterhalt an den Gebäuden veranlassten die Baugenossenschaft, einen Architekten und Bauphysiker zu konsultieren. Die Schadenaufnahme, verbunden mit Wärmemessungen, zeigte einen alarmierenden Zustand der Aussenhaut auf. Die Warmwasserversorgung wurde je Haus mit einem Elektroboiler sichergestellt. Zunehmend traten einschneidende Engpässe auf. Von Mieter/innenseite wurden vermehrt die kleinen Grundrisse und die ungünstige Anordnung der Zugänge zu den einzelnen Zimmern bemängelt. In den Vierzimmerwohnungen ist der Zugang zu den Schlafzimmern nur durch das Wohnzimmer möglich. Diese Umstände machten für den Vorstand die Vermietung der Wohnungen zunehmend schwieriger. Ausserdem war es kaum mehr möglich, eine ausgewogene Genosschafter/innenstruktur in der Siedlung aufrechtzuerhalten.

Der Vorstand der Genossenschaft konnte sich dem stark veränderten Wohnverhalten der Mieter/innen und den da-

Fortsetzung auf Seite 14



Eine echte Wohnwertsteigerung bieten die neuen grösseren Balkone beziehungsweise die Gartensitzplätze. Die ehemals gräulich dumpfen Fassaden wurden durch ein luftiges und leichtes Blau ersetzt. Die roten Fensterläden wirken fast ein wenig provokativ. Für die Siedlung erhalten geblieben ist die begrünte Umgebung.



Fortsetzung von Seite 13

mit verbundenen Ansprüchen an die Wohnungen nicht länger verschliessen. So mussten Antworten gesucht werden auf das veränderte Hygieneverhalten, die gestiegenen Wünsche an die Wohnlichkeit wegen längerer Aufenthaltsdauer in den Wohnungen oder die höheren Temperaturansprüche in den Heizperioden und vieles mehr.

**SOZIALER AUFTRAG VERSUS WOHNWERTSTEIGERUNG** Grundsätzlich wollte die Bauherrschaft günstigen Wohnraum an einer attraktiven, ruhigen Lage erhalten. Vor einer definitiven Entscheidung über eine Sanierung oder einen Umbau sollte deshalb nichts unversucht gelassen werden, um auch künftig die Wohnungen kostengünstig vermieten zu können. Das Ausmass der Vorprojekte und die Abklärungen von den Varianten «Minimal» bis «Maximal» wurden dementsprechend aufwendig. Die Palette reichte über Gebäudeaufstockung, Tiefgarage, Wohnungserweiterungen zu Lasten der Laubengänge, separate Zugänge, Wintergärten, Heizungssanierung, Fernleitungen mit eventueller Nutzung von Alternativenergien bis hin zu diversen Fassadensanierungsarten.

Alle grundrissverändernden Varianten scheiterten an gesetzlichen Auflagen oder an unverhältnismässig hohen Kosten. Übrig blieb schliesslich die Sanierung der Fassaden. Auch diese war wegen der komplizierten Gebäudeform und

der im Verhältnis zum Wohnraum grossen Oberfläche mit hohen Kosten verbunden.

Gewählt wurde eine Kompaktfassadenisolierung. Die Windböden und Kellerdecken wurden isoliert, neue Fenster mit Isolierverglasung, dichtere und sichere Wohnungseingangstüren und Türabschlüsse zu den Laubengängen eingebaut. Eine offenere Hauseingangsgestaltung in Glas, ein gedeckter Vorplatz sowie Treppenhandläufe bei den Hauszügen und neue Zugangs- und Treppenhausbeleuchtungen machen die allgemein zugänglichen Zonen übersichtlicher und heller. Die alten Warmwasserboiler wurden umgebaut und an das Heizfernleitungssystem angeschlossen.

Da keine Grundrissveränderung vorgenommen werden konnte, wurde eine Wohnwertverbesserung durch Vergrösserung der Balkone angestrebt. Die bestehenden kleinen Balkone wurden durch grosse, auf vier Stützen abgestellte Balkone (2,00 x 3,80 m) ersetzt. Damit erhielten die OG-Wohnungen einen grosszügigen Aussenraum, der bequem Platz für einen Esstisch und mehrere Stühle bietet. Bei den EG-Wohnungen wurden die Gartensitzplätze entsprechend vergrössert.

**FRISCHE FARBEN PRÄGEN HEUTE DAS BILD** Durch die nicht alltägliche farbige Fassadengestaltung und die neuen Balkonkonstruktionen hat die Wohnsiedlung am Neeserweg ihre Eigenständigkeit in der graubraunen Umgebung herausgestrichen. Die Gebäudehülle ist nach heutigen Massstäben sehr gut isoliert. In der ersten Heizperiode konnten die Heizkosten um mehr als 40 Prozent reduziert werden.

Das Ziel, den Wohnwert zu steigern, ist erreicht worden. Die Mietzinserhöhung beträgt durchschnittlich 320 Franken (etwa 30 Prozent). Ein Wermutstropfen aber bleibt: Die Wohnungsgrundrisse blieben bestehen, und sie können auch in Zukunft nicht ohne weiteres verändert werden. Das allerdings ist eine Herausforderung an die gesamte Genossenschaft: Nämlich durch einen guten Geist in der Siedlung das knappe Angebot an Wohnraum zu kompensieren.

Peter Kaelin, dipl. Architekt HTL  
Christian Tarnutzer, Vizepräsident BG Heimet

