

# Schweizer Novum unterm Dach

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 4

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106588>

## **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.

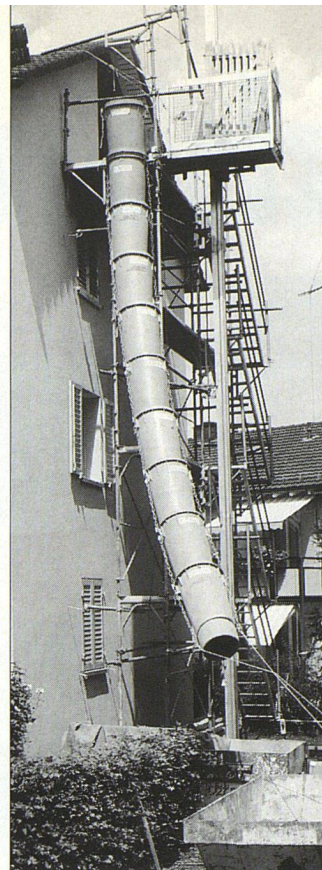
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **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.

# SCHWEIZER NOVUM UNTERM DACH

*Dachstockausbauten sind schon an sich eine sinnvolle Angelegenheit – so entstehen moderne Stadtwohnungen ohne Verschwendung von kostbaren Bodenreserven. Wenn der Ausbau aber durch einen innovativen Firmenpool erfolgt, ist dies für die Schweiz eine Neuheit.*



FOTOS: WISTA

«Wenn auf der grünen Wiese gebaut wird, geht viel Erholungswert verloren – damit habe ich Mühe. Mit Bodenresourcen müssen wir sparsam umgehen.» Fredy Schär, Vizepräsident der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft Gewobag in Zürich, zählt die Beweggründe auf, die vor zwei Jahren zum Ausbau von sieben Dachstöcken in der Kolonie Albisrieden führten. «Als wir dort vor vier Jahren 420 Wohnungen energetisch sanieren liessen, konnte in der Folge viel Heizöl gespart werden. Das führte zu einer Überkapazität der Heizanlagen, die bei den Häusern mit den neu ausgebauten Dachstöcken nun sinnvoll genutzt

wird.» Die Verdichtung der Bausubstanz auf teurem Stadtboden ist ein weiterer Aspekt. Die betroffenen Häuser wurden in den fünfziger Jahren erstellt: Ihre kleinen Grundrisse sind nicht mehr zeitgemäss und lassen sich je länger, je schwieriger vermieten. «In diesen Wohnungen leben ältere Menschen, Alleinerziehende oder ausländische Familien. Die Gewobag strebt aber einen ausgewogenen Mix an, in dem auch junge Leute und Schweizer Familien enthalten sein sollten.»

**PILOTPROJEKT** Die ersten zwei von insgesamt 14 2½-Zimmer-Wohnungen unterm Dach entstanden im Frühsommer 1996 direkt über Fredy Schärs Kopf als Pilotprojekt. Für die nächsten Umbauten lohnte sich die Erfahrung – sowohl für den Gewobag-Vorstand als auch für die beteiligten Handwerker.

Obwohl die Mieterschaft ausführlich orientiert wurde, musste Fredy Schär von dieser Seite viel über sich ergehen lassen. Pro Winde mussten drei Quadratmeter hergegeben werden – das hat zahlreichen Widerstand hervorgerufen. «Dabei haben wir insgesamt mehr Stauraum als vorgeschrieben. Die Winden waren oft schlecht genutzt. Um den Verlust an Trocknungsraum auszugleichen, stellten wir in den Kellertrocknungsräumen Lufttrockner auf und schafften dort, wo Engpässe zu befürchten waren, Tumbler an. Ausserdem erhielt jede Mietpartei 500 Franken Umrüstsentschädigung.»

Der Umbau dauerte je Wohnung rund acht Wochen und erfolgte von aussen, so dass die Treppenhäuser nicht in Mitleidenschaft gezogen wurden. Alle Mietparteien kamen in den Genuss einer Gegensprechanlage und automatischer Türöffnung – dies bei gleichbleibendem Mietzins.

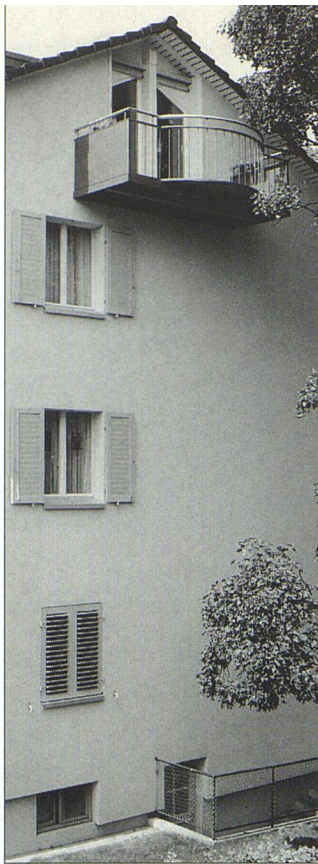
## WISTA – «Dach-Entdecker»-Gemeinschaft

Die neue Gemeinschaft ist eine Zusammenarbeit zwischen

- der Winkler, Streit, Steiner Architekten AG: Planung
- der SADA Haustechnik: Dachdeckerarbeiten und sanitäre Einrichtungen
- Behindertenwerk St. Jakob: Holzarbeiten, Kucheneinbau und Elektroinstallationen

Mit dem Konzept der WISTA ist es möglich, auch in einem niedrigen Dachstuhl und noch bei einer Dachneigung von 35 Grad eine Wohnung mit zwei Räumen und einem Balkon oder einer Dachterrasse einzubauen. Die gesetzlich vorgeschriebene Raumhöhe von 2,4 m auf der halben Fläche jedes Wohnraums wird eingehalten. Beim Ausbau der Wohnungen wird darauf geachtet, dass die Räume unter der Dachschräge mit denjenigen in den Lukarnen zusammenhängen. So ergänzen sich die Raumteile gegenseitig und ergeben eine grosszügige Raumwirkung.

Auskünfte erteilt die WISTA c/o Winkler Streit Steiner Architekten AG, Seestrasse 247, 8038 Zürich, Tel. 01/461 23 30, Fax 01/461 25 26.



Wohnsiedlung Gewobag Albisrieden: Die Pilot-Dachwohnung während und nach dem Dachausbau mit Balkon. Rechts unten: Wohnraum mit Balkon.

**FIRMENPOOL** «Wir könnten insgesamt 42 solcher Wohnungen realisieren und sicher auch vermieten», beantwortet Fredy Schär die Frage nach baulichen Zukunftsplänen diplomatisch. Er hat aber genug Kritik von Mieterseite erleben müssen, als

dass er nicht wüsste, dass ein derartiges Projekt noch diverse Hürden zu überwinden hätte. «Nach der Realisierung der 14 Dachwohnungen findet nun eine Pause statt. Aber alles spricht für die von uns gewählte Lösung.» Auf bautechnischer Seite wäre Fredy Schär bestens gerüstet für weitere Ausbauten. Die Idee des Firmenpools WISTA (siehe Kästchen), der die Dachstockausbauten realisiert hat, stammt von ihm. Bescheiden unterstreicht er das Gemeinsame: «Diese enge Zusammenarbeit ist einfach so entstanden, und unglaubliche Synergien traten zutage. Dachstockausbauten sind eine besondere Kunst, die erfahrene Planer voraussetzt, wo die Terminabstimmung genau klappen muss und technische Ergänzungen wichtig sind. Wir haben mit WISTA viel Zeit gespart.»

Die Idee des Firmenpools WISTA (siehe Kästchen), der die Dachstockausbauten realisiert hat, stammt von ihm. Bescheiden unterstreicht er das Gemeinsame: «Diese enge Zusammenarbeit ist einfach so entstanden, und unglaubliche Synergien traten zutage. Dachstockausbauten sind eine besondere Kunst, die erfahrene Planer voraussetzt, wo die Terminabstimmung genau klappen muss und technische Ergänzungen wichtig sind. Wir haben mit WISTA viel Zeit gespart.»

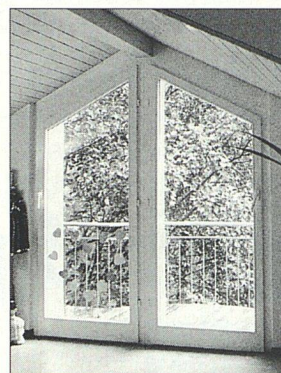
**KOSTEN** Auch Baukosten nennt Fredy Schär beim Thema Einsparungen. Dennoch schlugen die Umbauten mit 220000–250000 Franken pro Wohnung zu Buche. «Die Gewobag wollte nicht unterstes Segment einbauen: Wir haben schöne Holzküchen, deren hohe Qualität sich in ihrer Dauerhaftigkeit bezahlt machen wird.» Die satten drei Millio-

nen Franken Baukosten verkraftete die Gewobag spielend. «Wir haben unsere Aufgaben gut gemacht und die Finanzen im Griff», erläutert Schär, der seit 1980 im Gewobag-Vorstand sitzt, nicht ohne Stolz. «Die Mietzinse wurden immer den Verhältnissen angepasst und die Häuser ständig instand gehalten. Es ist der Zweck einer Genossenschaft, vorhandenes Geld sinnvoll zu investieren.»

Die zwölf Dachwohnungen, die seit Frühling letzten Jahres ausgebaut wurden, konnten allesamt rasch vermietet werden. Ihr Mietzins beträgt je Wohnung rund 1300 Franken.

**INTERESSE UND SKEPSIS** Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ermöglicht seit zwei Jahren unter bestimmten Bedingungen den Ausbau von Dachgeschossen. Zahlreiche städtische Wohnquartiere sind von Häusern in Genossenschaftssiedlungen aus der ersten Nachkriegszeit bis etwa zu den sechziger Jahren geprägt. «Unsere Besichtigungen stiessen auf reges Interesse und positives Echo. Viele Verantwortliche sähen gerne ähnliche

Projekte bei ihren eigenen Genossenschaften», weiss Fredy Schär. «Aber sie haben durchwegs Angst vor dem Widerstand der Mieterschaft. Dabei braucht es gerade in überalternden Genossenschaften Leute mit Visionen. Mich hat man wegen meiner Innovationen als autoritär geschimpft, und etliche Mieter sammelten Unterschriften gegen den Ausbau. Es



fehlte an Weitsicht und genossenschaftlicher Solidarität. Aber schliesslich sollen auch künftige Mieter und Mieterinnen qualitativ gute und zeitgemässe Wohnungen haben dürfen!»

**VORWÄRTSGEWANDT** Bei der Vergabe der Wohnungen wurden zuerst interne Interessent/innen berücksichtigt, so dass heute oftmals Bekannte oder Töchter und Söhne von Alteingesessenen in den Dachwohnungen leben. Das führte zu einem Stimmungswechsel seitens der ehemaligen Projektgegner/innen und zur erwünschten Klimabelbung innerhalb der Kolonie. «Die neuen jungen Leute sind positiv, nicht so rückwärtsgewandt», freut sich Fredy Schär. Sein eigener Zukunftsglaube äussert sich darin, dass er als Geschäftsführer des Behindertenwerks St. Jakob ständig dabei ist, seinen Betrieb den Marktbedürfnissen anzupassen. «Bei den Wohnungen ist es genau dasselbe: Wer seinen Wohnungspark nicht à jour hält, muss mit baldigen Problemen rechnen.»

«Durch die Zusammenarbeit mit anderen Firmen in Form von Arbeitsgemeinschaften, virtuellen Unternehmen oder Subunternehmen können sich die kleinen und mittleren Betriebe auch in der Schweiz sehr gut dem Markt anpassen.»

Daniel Küenzi, Schweizerischer Baumeisterverband SBV, Zürich