

# Umnutzen bei Gelegenheit

Autor(en): **Hartmann, Stefan**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 11

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106926>

## **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.

Anbauen, aufstocken oder zusammenlegen – Möglichkeiten gibt es viele

## Umnutzen bei Gelegenheit

Viele gemeinnützige Siedlungen kommen in die Jahre. Ihr Wohnangebot entspricht punkto Komfort und Grösse nicht mehr den Anforderungen der heutigen Gesellschaft. Familien wollen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Was tun? Anbauen, aufstocken oder zusammenlegen?

**VON STEFAN HARTMANN** ■ Grosse Wohnungen waren in der Bauwelle während der Zwischenkriegszeit um 1930 nicht erschwinglich. Damals war die Wohnungsnot sehr drückend, die Bankzinsen und das Bauland mörderisch teuer. 3-Zimmer-Wohnungen waren üblich, sie mussten schliesslich für die Arbeiterfamilien bezahlbar sein. Zudem machte die Stadt Zürich die Subvention von einer begrenzten Wohnungsgrundfläche abhängig. Die engen Wohnungen genügen heutigen Ansprüchen jedoch nicht mehr: Luftig sollen die Wohnungen sein – mit Balkon, modern und komfortabel. «Die Genossenschaften müssen sich ihrer Verantwortung als Akteure in einem sich verändernden Markt bewusst sein», mahnt Markus Zimmermann von der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau.

**PIONIERARBEIT DES «FREIBLICK»** So einfach ist das allerdings nicht; Statik oder Leitungsführungen erlauben nur beschränkte Eingriffe. Da ist die Umnutzung alter Fabriken für Mietwohnungen, wie das die Stiftung PWG mit einer Stumpfenfabrik in Zürich Wollishofen getan hat, wesentlich einfacher! Die Genossenschaft Freiblick sammelt seit zwei Jahren stellvertretend für gemeinnützige Bauträger wichtige Erfahrungen. In Zürich Oberstrass, an bester Lage also, verfügt sie über insgesamt 320 Wohnungen, die zwischen 1929 und 1933 errichtet wurden. Die Genossenschaft hat sich 1998 angesichts der steigenden Nachfrage nach geräumigen Wohnungen für ein proaktives Vorgehen entschieden: «Wann immer kleine, nebeneinander liegende Wohnungen frei werden, prüfen wir eine Zusammenlegung.

Zwei 3-Zimmer-Wohnungen werden dann zu attraktiven, hochwertigen 5<sup>1/2</sup>- oder 6-Zimmer-Wohnungen zusammengebaut», erklärt Christoph Bachmann, Bauvorstand der Genossenschaft Freiblick, die Strategie. «In den alten Wohnungen war die Modernisierung des Badzimmers oder der Küche ohnehin fällig, weshalb also nicht gleich etwas Mutiges tun?» Aussenisolation und neue Balkone wurden allen 44 Häusern am Milchbuck bereits in den 90er Jahren spendiert.

**AUFWERTUNG VON WOHNRAUM** Heute sind bereits acht neue Grosswohnungen entstanden, die ausschliesslich kinderreichen Familien zugehalten werden. Es handelt sich dabei entweder um Maisonette-Wohnungen, die sich über zwei Stockwerke erstrecken und via

Die Küche ist – nach der Zusammenlegung – mit Keramikherd und Granitabdeckung ausgestattet, grosszügig bemessen und gegen den Wohnraum hin offen.

FOTOS: ZVG



Anstelle von Lukarnen entschied sich die Genossenschaft Freiblick für Dachterrassen, die in die Wohnung integriert sind.



Wendeltreppe verbunden sind, oder um zwei 3-Zimmer-Wohnungen auf dem gleichen Geschoss. Die neue 6-Zimmer-Wohnung umfasst einen grossen, offenen Wohntrakt (Küche, Wohnraum) mit 38 m<sup>2</sup> und einen Schlaftrakt mit 5 Schlafzimmern (1 × 8<sup>1</sup>/<sub>2</sub> m<sup>2</sup>, 3 × 12 m<sup>2</sup> und

1 × 17<sup>1</sup>/<sub>2</sub> m<sup>2</sup>); ferner ein Badezimmer mit Doppellavabo und eine separate Dusche. Sie sind neu mit einem Korridor verbunden und verfügen über zwei Eingänge. Neben der Erneuerung der elektrischen Leitungen wurden auch die Böden mit schwimmendem Eichenparkett erneuert. Die Küchen werden mit Glaskeramikherdern und einer Granitabdeckung ausgestattet. Bachmann: «Das ist fast gleich teuer wie eine Chromstahlversion und erst noch schöner.» Die Kosten des Umbaus liegen bei rund Fr. 130 000.-; die Umbauzeit beträgt sechs Wochen. Der Mietpreis beträgt aktuell Fr. 2150.-, wo vorher eine 3-Zimmer-Wohnung auf gerade Fr. 900.- zu stehen kam.

«Freiblick» hat bewusst verschiedene Architekten für die Zusammenlegungen ausgewählt. «Das ermöglicht Ideenvielfalt», erklärt Bauvorstand Bachmann. «Wir forcieren die Grosswohnungen nicht; vielmehr warten wir, bis sich die Gelegenheit dazu ergibt», betont er. Es wird auch Hand geboten, wenn eine Mietpartei neben einer bereits leer stehenden Wohnung die Gelegenheit für einen Umzug in ein anderes Haus der Genossenschaft ergreift.

Ein grosses Potential bergen im Ilanzhof am Milchbuck die sehr grossen Estriche. Ein Viertel der Freiblick-Häuser ist lediglich dreigeschossig. Der Einbau begehrter Dachmaisonette-Wohnungen drängt sich daher auf. Um

möglichst viel Licht in die Dachwohnungen zu holen, entschied man sich anstelle von Lukarnen, die aufgrund geltender Bauvorschriften nur eine beschränkte Fensterfläche aufweisen dürfen, für Balkone, die in den Wohnraum eingelassen sind. Momentan befinden sich zwei Dach-Maisonettes in der Umbauphase.

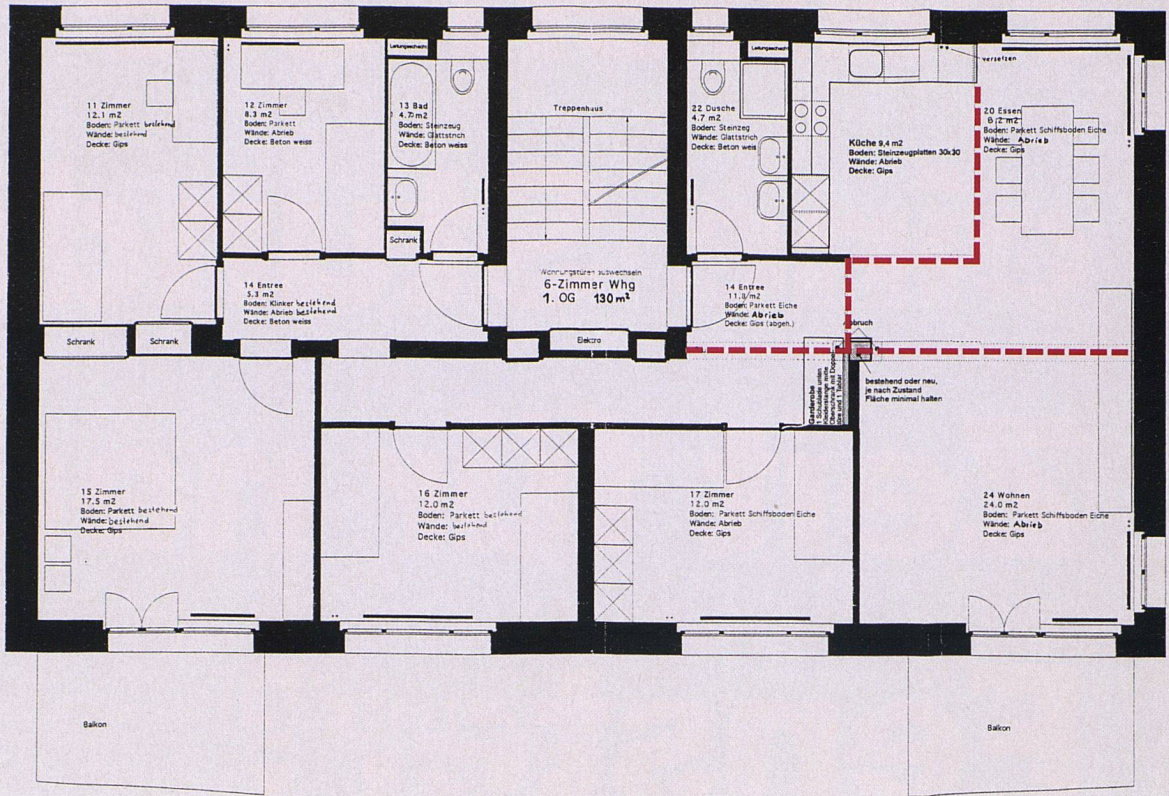
**ABZ WÄHLTE ANDERN WEG** In vielen Genossenschaften besteht grosser Handlungsbedarf. Es droht die Gefahr, dass kleine Wohnungen nicht mehr vermietet werden können. Wie geht man anderswo die Probleme an? «Wir müssen die Wohnungen den Bedürfnissen der Genossenschafter anpassen», ist Peter Schmid, Präsident der ABZ, überzeugt. Die ABZ geht andere Wege als der «Freiblick». Anstelle von «teuren Wohnungszusammenlegungen», so Schmid, prüft die ABZ bei allen Renovationen, ob allenfalls Dachstockausbauten oder «Rucksack»-Anbauten mit Balkon möglich sind. Daneben wird auch ein Ersatzneubau geprüft. Ein Beispiel für einen Anbau ist etwa die ABZ-Siedlung Neugasse im Kreis 5. Für Ersatzneubauten entschied sich die ABZ am Jasminweg in Oerlikon mit 65 Einheiten. Auf der gleichen Fläche werden hier neue Häuser gebaut, allerdings mit 70 Prozent mehr Wohnfläche (4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer mit etwa 110 m<sup>2</sup>) und zu einem günstigen Mietpreis von unter Fr. 1650.-.

#### Info-Ordner der Förderstelle

Ein nützliche Entscheidungshilfe für Zusammenlegungen, Ausbauten oder Anbauten stellt der Ordner «Das Beispiel» der «Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau» dar. Hier werden viele Umbauten aus jüngster Zeit mit Grundrissen und Daten vorgestellt. Sie sind als Entscheidungshilfen für Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger gedacht, die ihren Wohnungsbestand aufwerten wollen. Der Ordner, mit 27 Beispielen (plus 30 weiteren in der 2. Serie) von Wohnungszusammenlegungen, Anbauten, Estrichausbauten, Aufstockung, kostet Fr. 75.- für SVW-Mitglieder, bzw. Fr. 100.- für Nicht-Mitglieder. Er kann bezogen werden bei der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, Triemli-str. 185, 8047 Zürich.

Eine 6<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnung bei der Genossenschaft Freiblick, entstanden aus zwei 3-Zimmer-Wohnungen. Dazu wurden die pink eingefärbten Mauern abgerissen.

6<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Etagenwohnung



Anzeige

**WELTWEIT**

**Schneider** 

Ideen rund ums Bad

W. SCHNEIDER+CO AG - POSTFACH - CH-8135 LANGNAU a.A. - TEL. 01-713 39 31 - FAX 01-713 34 11