

# 50 Prozent mehr Wohnfläche : 100 Prozent mehr Mietzins

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106968>

## **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.

Dachstockausbauten der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof in Zürich-Schwamendingen

# 50 Prozent mehr Wohnfläche 100 Prozent mehr Mietzins

Was macht man mit Dutzenden von alten Reihenhäusern, die weniger Platz als eine moderne 3-Zimmer-Wohnung bieten? Die Genossenschaft Sunnige Hof hat das Naheliegende getan und die stillen Reserven aktiviert. Der ausgebaute Dachstock kommt den erhöhten Platzbedürfnissen der MieterInnen entgegen und erhöht zusammen mit den Grundrissänderungen und den üblichen Renovationen den Wohnwert markant.

**VON STEFAN HARTMANN** ■ Bereits zwölf Monate nach der Gründung im Jahr 1942 gab die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof den Startschuss zu drei Siedlungen mit insgesamt 336 Reihen-Einfamilienhäusern in Schwamendingen. Die zweistöckigen Einfamilienhäuser boten 84 Quadratmeter Wohnfläche. Sie warteten bereits mit einem Hundert-Liter-Boiler fürs Warmwasser auf, was in der Zeit des Zweiten Weltkriegs als luxuriös galt. Geheizt wurde mit Holz. Im Erdgeschoss waren Wohn- und Nebenzimmer sowie die Küche untergebracht; im Obergeschoss befanden sich zwei Zimmer sowie das Bad mit Abort. Der Estrich blieb für Wohnzwecke ungenutzt, im Kel-

ler war die Waschküche. Jedes Haus umfasste je nach Situierung (Eckhaus, Mittelhaus) 200 bis 500 m<sup>2</sup> Garten samt Gartenhäuschen – ein kleines Idyll. Der Mietpreis dieser Reihenhäuser betrug anno dazumal 96 bis 112 Franken. Die Genossenschaft erneuerte die Einfamilienhäuser im Zeitraum von 1967 bis 1978 stetig. Sie baute zum Beispiel Zentralheizungen mit Warmwasserversorgung ein, erneuerte Badezimmer und Küchen. 1986 sanierte die Sunnige Hof die Fassaden der Reihenhäuser und baute teilweise neue Fenster ein.

**UMBAU IN NUR SECHS WOCHEN** Von Mitte 1996 bis März 2001 wurden in 14 Ausbautetappen

bei 55 Häusern die Dachstöcke um- und ausgebaut. Daneben wurden auch Küchen und Böden sowie von Fall zu Fall die Bäder erneuert. Beim Ausbau der Siedlung 1 (Sunnige Hof) war dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sie im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist. Umgebaut wurde in der Regel, wenn ein Mieterwechsel anstand. 18 Einheiten liess die Genossenschaft aber – auf Wunsch der Mieter – in bewohntem Zustand umbauen. Die Bauarbeiten nahmen jeweils rund sechs Wochen in Anspruch. Weitere 73 Häuser sind heute umbaubewilligt. Mindestens eines pro Jahr muss die Genossenschaft in Angriff nehmen, damit die

Fotos: Bögeli Architekten



**Zusätzliches Wohn-  
geschoss im Dachraum:  
Die erweiterte Wohn-  
fläche spricht ein neues  
Mietersegment an.**



Kurze Bauzeit dank vorgefertigter Teile: Die fertigen Lukarnen setzt der Kran zielgenau aufs Dach.

normalerweise auf zwei Jahre befristete Bewilligung erhalten bleibt.

Die neuen Dachstöcke in der Siedlung 1 (Sunnige Hof, Moosacker) wurden entweder auf der Eingangsseite mit Giebellukarnen oder auf der Gartenseite mit grossen Schlepplukarnen sowie mit Dachflächenfenstern auf beiden Seiten ausgestattet. Die Dächer der Siedlung 3 (Dübendorf- und Probsteistrasse) erhielten kleine Schlepplukarnen und Dachflächenfenster, jene der Siedlung 4 (Hohmoos) lediglich beidseitig Dachflächenfenster. Der Dachstockausbau erfolgte, ohne dass die Dächer abgedeckt wurden. Sie wurden mit einer zweilagigen Wärmeisolation zwischen und unter den Sparren sowie einer Schalldämmung zum Nachbarhaus versehen. An der Gebäudehülle verzichtete die Bauherrschaft aus Kostengründen auf energetische Isolationen. Die Heisswasserversorgung und die Heizung der Siedlung speist das nahe Fernheizkraftwerk Aubrugg.

**FAST EIN DRITTEL MEHR WOHNFLÄCHE** Über die alten Riemenböden verlegte man Buchen-Fertigparkette. Den Weichpavater der alten Zimmerdecken ersetzte man durch Gipskartonplatten, die Wände sind mit Raufasertapeten belegt. Während man bei den Bädern selektiv vorging und nur bei Bedarf sanierte, wurden sämtliche Erdgeschosse der 55 Häuser erneuert: Durch den Abbruch der Wand zwischen

Wohnzimmer und Nebenzimmer im Erdgeschoss entstand ein offener Wohn- und Essraum mit 30 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Umwandlung des Dachstocks in Wohnraum brachte eine erhebliche Wohnflächenerweiterung. Die 84 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche vor dem Umbau konnten dank Dachstockausbau auf 122 m<sup>2</sup> ausgeweitet werden, ein Flächengewinn von rund 50 Prozent also. Dies entspricht der Lebensweise einer jungen Familie heute besser als die beengenden Räume früherer Jahrzehnte. Erstaunlich: Anfang des 20. Jahrhunderts lag der Flächenstandard pro Person bei sieben Quadratmetern; heute wird er in Westeuropa auf 40 m<sup>2</sup> beziffert! «Der Dachausbau bringt mehr Wohnkomfort für die Bewohner; die Genossenschaft trägt damit dem allgemeinen Bedürfnis der Mieterschaft nach mehr Raum Rechnung», erklärt ein zufriedener Karl Keller, Geschäftsführer der Sunnige Hof.

**MISCHFINANZIERUNG** Für Erneuerung und Ausbau der 55 Reihenhäuser stand ein Budget von rund 10 Millionen zur Verfügung. Je nach Art der ausgeführten Arbeiten kam der Umbau pro Einheit auf zwischen 160 000 und 175 000 Franken zu stehen. Die Kosten wurden aus dem ordentlichen Erneuerungsfonds (etwa 20 Prozent) sowie aus dem Budget für den laufenden Unterhalt (etwa 15 Prozent) bestritten. Diese Quellen belasten die Mietzinse nicht. Rund 100 000 Franken finanzierte die Genossenschaft jedoch aus Eigen- und Fremdkapital, dessen Zinskosten sie auf die Mieten überwälzen muss. «Wir haben diese Mischfinanzierung gewählt, damit der Mietzins einigermassen im vernünftigen Rahmen bleibt», erklärt Karl Keller.

Trotzdem verdoppelt sich der Zins für ein erneuertes Einfamilienhaus annähernd: Er steigt von 801 Franken auf 1537 Franken (ohne Nebenkosten). Für Stadtzürcher Verhältnisse liegt dieser Zins jedoch immer noch weit unter dem Durchschnitt und ist für die meisten Familien durchaus tragbar. Mit der Wohnwertsteigerung durch Dachstockausbau und Erneuerungen wurden die Häuser automatisch vom sozialen in den freitragenden Wohnungsbau überführt. Das bedeutet, dass das Wohnen in den Genossenschaftshäusern nicht weiter von Stadt, Kanton und Bund subventioniert ist.



### Leben im Schrägen

Nirgends entsteht zusätzlicher Wohnraum so schnell und kostengünstig wie beim Ausbau von Dachgeschossen. Angesichts schrumpfender Baulandreserven stellen die vielerorts ungenutzten Estriche eine nahe liegende Option dar. Das brachliegende Dachpotenzial vergrössert das Raumangebot von kleinen Einfamilienhäusern oder erlaubt bei Mehrfamilienhäusern den Einbau von Dachwohnungen oder Maisonnetten. Beides kommt dem Trend des laufend wachsenden Wohnraumspruchs der Mieterschaft entgegen und macht genossenschaftliches Wohnen attraktiv. Und der Dachstockausbau ist erst noch ökologisch; er verbessert den Wärmehaushalt des Gebäudes und reduziert durch die höhere Ausnutzung erst noch den Grund- und Nebenkostenanteil pro Wohneinheit.

### Am Bau Beteiligte:

Bauherrschaft: Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich  
Architekten: Bögli + Müller, Zürich-Höngg (Projektierung, Ausführung und Bauleitung)