

# Weg von kleinen Einheiten

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107094>

## **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**

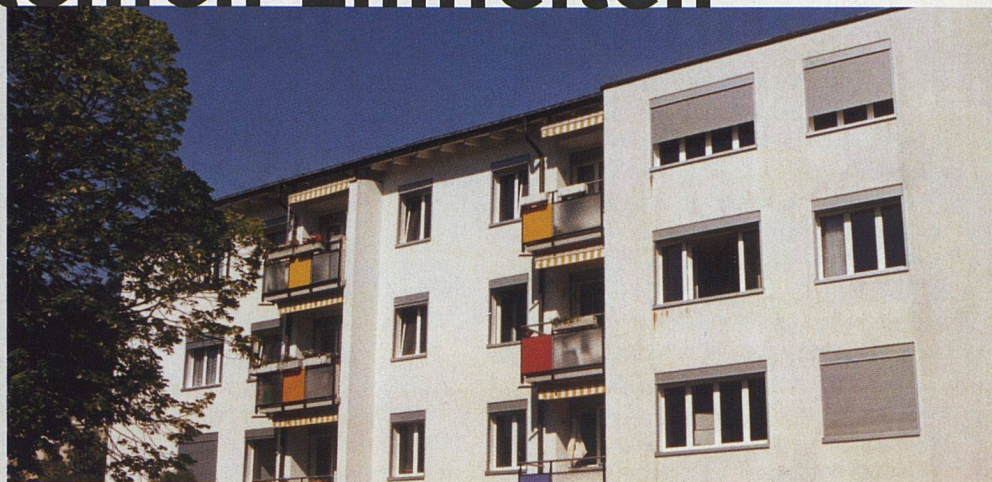
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Baugenossenschaft Freiblick saniert und vergrössert Wohnungen aus den 60er-Jahren

# Weg von kleinen Einheiten

Die Siedlung Sonnenhalde der Baugenossenschaft Freiblick in Zürich-Leimbach. Nach der Aussensanierung 1993 bis 1995 sind nun die Wohnungen an der Reihe.

Fotos: Daniel Krucker



**VON DANIEL KRUCKER** ■ Was waren das noch für Zeiten! Die Swinging Sixties mit dem wirtschaftlichen Aufschwung! Alles musste schnell über die Bühne gehen. Rasch hochgezogen wurde deshalb so manches Wohn- oder Geschäftshaus. Heute – einige Jahrzehnte später – müssen viele der damaligen Bausünden rückgängig gemacht werden. Aber auch die Ansprüche an eine Wohnung sind gestiegen. Genügte früher eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung den Anforderungen einer vierköpfigen Familie, beansprucht heute eine Einzelperson denselben Wohnraum. Mit diesen Randbedingungen hatte sich auch die BGFZ auseinander zu setzen. Sie besitzt in Leimbach, im äussersten Südwesten von Zürich, rund 200 Wohnungen, die in zwei Etappen in den 30er- und 60er-Jahren gebaut wurden. In den Liegenschaften aus den 60er-Jahren befinden sich zu über 70 Prozent 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen.

**BEIM SANIERUNGSKONZEPT STANDORT BERÜCKSICHTIGT.** Wie die allermeisten Baugenossenschaften hat auch die BGFZ die Wohnungen in Leimbach über die Jahre regelmässig unterhalten: Sie wechselte sämtliche Kochherde aus, ersetzte da und dort einen Kühlschrank und liess die Räume in regelmässigen Abständen streichen. Verstopfte Leitungen beschäftigten aber die Handwerker immer häufiger, und die Küchen- und Einbauschränke funktionierten nicht mehr so geschmiert wie in früheren Jahren. Eine komplette Innensanierung drängte sich immer mehr auf, wollte die BGFZ weiterhin attraktiven Wohnraum anbieten. Die Fassaden einschliesslich Aussenisolation, Fenster und Rolläden hatte man in den Jahren 1993 bis 1995 saniert, vor zwei Jahren die Heizanlagen ersetzt. Zurzeit in Planung ist eine Sonnen-

Selbst der sorgfältigste Unterhalt von Liegenschaften kommt irgendwann den Spuren des Alterns nicht mehr bei. Und wenn der Wohnraum den heutigen Bedürfnissen genügen soll, muss über ein Gesamtkonzept nachgedacht werden. Die Baugenossenschaft Freiblick in Zürich (BGFZ) nimmt deshalb bei rund 90 Wohnungen aus den 60er-Jahren nicht nur eine komplette Erneuerung vor, sondern sorgt mit einer Verringerung der Kleinwohnungen für verbesserten Wohnraum.

kollektoranlage als Ersatz eines veralteten Luft-Luft-Wärmetauschers.

Zusammen mit dem Planungsbüro suchte die Genossenschaft nach Möglichkeiten, die Wohnräume zu vergrössern, ohne bei den grösseren Wohnungen die Zimmerzahl zu verringern. «Eines unserer Hauptziele war, den relativ hohen Bestand an 1-Zimmer-Wohnungen zu verkleinern. Der Standort ist ein Faktor, der unbedingt berücksichtigt werden muss. Ein zu hoher Bestand an Kleinwohnungen kann hier in Leimbach zu einem Vermietungsproblem werden, weil auch ältere Leute nicht unbedingt in eine 1-Zimmer-Wohnung ziehen und das Quartier für Studenten zu weit weg von den Hochschulen liegt», analysiert der Geschäftsführer der BGFZ, Kurt Knobel.

**EINZIMMERWOHNUNGEN REDUZIERT.** Das ausgearbeitete Konzept verringert die Anzahl Wohnungen in der Siedlung um neun Stück auf 80. Die Anzahl 1-Zimmer-Wohnungen konnte halbiert werden, indem viermal je zwei 1-Zimmer-Wohnungen zu 2-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt wurden. Weitere drei 1-Zimmer-Wohnungen schlug man zu 3-Zimmer-Wohnungen, wodurch grosszügige 4½-

Zimmer-Wohnungen entstehen. Durch den Zuschlag von viermal einer halben 1-Zimmer-Wohnung zu einer 5½-Zimmerwohnung erreichte man komfortablen Wohnraum, der auch für Familien wieder attraktiv ist.

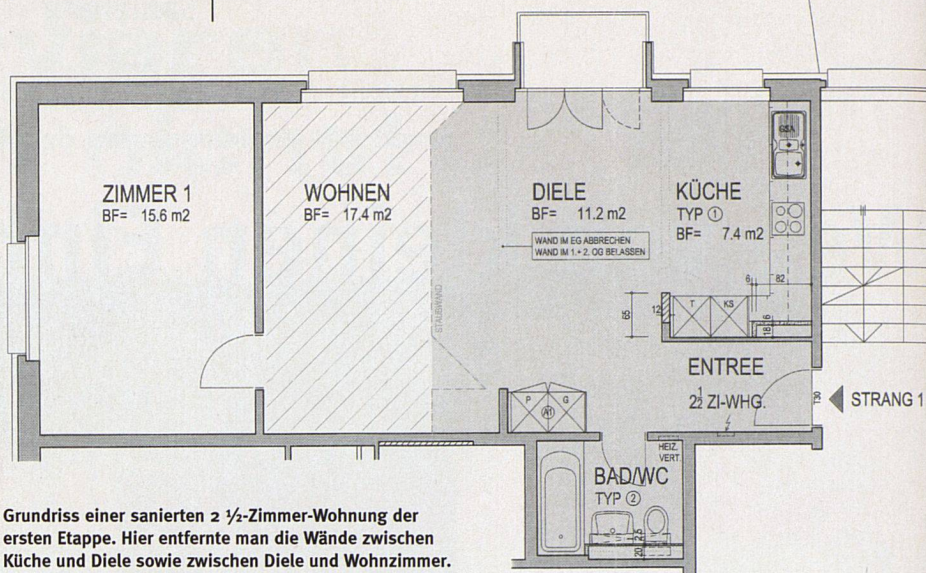
Gleichzeitig entfernte man Wände und Türen zwischen Küche und Esszimmer sowie Wohnzimmer, was den heutigen Standards und Bedürfnissen entspricht. Von der älteren Mieterschaft mochten jedoch nicht alle auf die trennenden Wände verzichten – ein Wunsch, den die BGFZ respektierte. Um bei einem Auszug dieser MieterInnen nicht grössere Arbeiten bewerkstelligen zu müssen, wurden anstelle der T-Träger so genannte Klebearmierungen montiert und verputzt. Zu einem späteren Zeitpunkt lassen sich die Trennwände damit leicht und ohne grosse Umstände herausnehmen.

Die augenfälligsten Erneuerungen betreffen Küche, Bad und Böden (Parkett in allen Zimmern). Die neuen, hellen Küchen sind allesamt mit Granit abgedeckt und erhielten einen grossen A-Label-Kühlschrank mit separatem Tiefkühlschrank. In den grösseren Wohnungen baute man Geschirrspüler ein, die BewohnerInnen der 2-Zimmer-Wohnun-

gen konnten selbst entscheiden, ob sie dies wünschen. Aus ökologischen Gründen sind die Geräte am Warmwasser angeschlossen. Ausserdem wird die Küchenabluft übers Dach nach draussen geleitet.

**FRÜHZEITIGE UND UMFASSENDE INFORMATION.** «Eine transparente, umfassende und vor allem auch frühzeitige Information der MieterInnen schafft beste Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf solcher Sanierungsprojekte», ist Kurt Knobel überzeugt. Schon vor zehn Jahren informierte die BGFZ an ihrer Generalversammlung erstmals über den 10-Jahres-Investitionsplan für die Siedlung Sonnenhalde. Je weiter das Projekt fortschritt, desto häufiger wandte sich die Genossenschaft an die MieterInnen, sei es an gemeinsam mit dem Planungsbüro durchgeführten Informationsveranstaltungen, mit ausführlichen Dokumentationen oder auf Wunsch in persönlichen Gesprächen. Der Vorstand versprach den GenossenschaftlerInnen, dass auch nach der Sanierung günstiger Wohnraum zur Verfügung stehe – was die BGFZ auch einhalten konnte. Dank des gut dotierten Erneuerungsfonds werden lediglich vierzig Prozent der Gesamtinvestitionen mietzinswirksam (siehe Kasten).

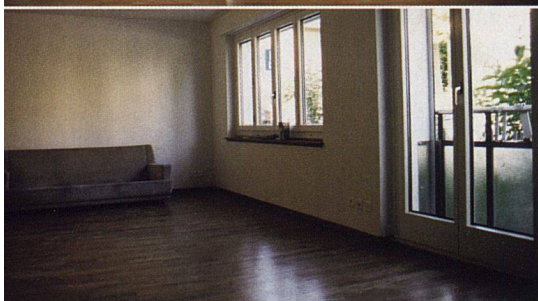
**ORGANISATION IST DIE HALBE SANIERUNG.** Die so genannte strangweise Sanierung (jeweils alle untereinander liegenden Wohnungen) hat den Vorteil, dass bei den Arbeiten der Zu-



Grundriss einer sanierten 2 1/2-Zimmer-Wohnung der ersten Etappe. Hier entfernte man die Wände zwischen Küche und Diele sowie zwischen Diele und Wohnzimmer.

und Abwasserleitungen nur jene Wohnungen betroffen sind, bei denen gleichzeitig die Innensanierung durchgeführt wird. Während der siebenwöchigen Bauzeit pro Strang, die eine massive Lärmimmission mit sich brachte, zogen praktische alle MieterInnen aus. Die BGFZ stellte eine 1-Zimmer-Wohnung im Quartier zur Verfügung und vermietete seit Mitte letzten Jahres frei werdende 1-Zimmer-Wohnungen nicht mehr, um sie als Ersatzwohnung anzubieten. Weil Küche, Bad und Wohnzimmer für die Sanierung ausgeräumt werden mussten, stellte die BGFZ einen Container zum Einstellen der Möbel zur Verfügung.

«Wir haben den MieterInnen angeboten, dass Handwerker ihnen bei der Zügelei helfen. Es ist erfreulich, wie gut und spontan die Selbsthilfe unter den Nachbarn geklappt hat. Auch in diesem Fall bin ich überzeugt, dass unsere Informationspolitik eine wichtige Rolle gespielt hat», meint Kurt Knobel. Den wenigen MieterInnen, die in der Wohnung bleiben wollten, stellte man ein Rechaud als Kochgelegenheit sowie Dusche und WC im Keller zur Verfügung. Während der Sanierung kommen die GenossenschaftlerInnen in den Genuss einer angemessenen Mietzinsreduktion, und die Anpassung an die neuen Mietzinse erfolgt per 1. Oktober 2002.



Blick in die neue, nun offene Küche, den zusammengelegten Wohn-Ess-Bereich sowie in ein renoviertes Badezimmer.



#### Baudaten

#### Bauträger:

Baugenossenschaft Freiblick, Zürich

#### Architekturbüro:

Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

#### Baukosten:

Total CHF 6 Mio.

#### Wohnungen:

89 (nach Abschluss der Sanierung 80 Wohnungen)

#### Bauetappen:

1. Etappe: 4. April 2002 bis 20. September 2002
2. Etappe: Start noch offen, Abschluss Ende August 2003

#### Mietzinse:

2-Zi-Wohnung alt CHF 735.–, neu CHF 915.–  
3-Zi-Wohnung alt CHF 876.–, neu CHF 1108.–  
Nebenkosten je nach Quadratmeter CHF 70.– bis CHF 100.–