

# Ohne intensive Mieterbetreuung geht es nicht

Autor(en): **Wildi, Robert**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107160>

## **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 FGZ führte an der Friesenberghalde eine anspruchsvolle Gesamterneuerung durch

## Ohne intensive Mieterbetreuung geht es nicht

**VON ROBERT WILDI** ■ Heinz Aeberli ist erleichtert. Der Leiter Planung und Bau der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) steht vor den sieben sanierten Liegenschaften an der Zürcher Friesenberghalde. Es handelt sich dabei um vier Punkthäuser und drei Laubenganghäuser mit heute insgesamt 162 Wohnungen. Zur Überbauung gehören auch zwei Ateliergebäude sowie ein Kindergarten. Sämtliche Gebäude auf dem Areal sind in den Jahren 2000 und 2001 in zwei Bauetappen unter der Leitung des Architekturbüros P. P. Lehmann komplett renoviert worden. Das Ergebnis überzeugt Aeberli. Nach einem harzigen Start konnte das Projekt letztlich erfolgreich beendet werden.

**UMFANGREICHES PROJEKT.** Ein Blick zurück. Schon bevor der Entscheid gefallen war, die zwischen 1969 und 1973 erstellten Bauten von Architekt Ernst Gisel einer Erneuerung zu unterziehen, war sich die FGZ über die relativ grossen Beeinträchtigungen der Mieterschaft durch ein solch umfassendes Umbauprojekt bewusst. Diese Problematik betraf in erster

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) sanierte während fast zweier Jahre ihre architektonisch wertvollen Bauten an der Friesenberghalde. Dabei legte sie nicht nur Einzimmerwohnungen zusammen und baute neue Küchen und Bäder ein, sondern nahm auch eine aufwändige energetische Verbesserung der Gebäudehüllen vor. Trotz Mitspracherechten führten die grossen Immissionen anfänglich zu Misstimmungen bei der betroffenen Mieterschaft. Dagegen kämpfte die FGZ erfolgreich an.

Linie die Punkthäuser. Ihre Bewohner mussten jeweils in den ersten zwei Wochen des Umbaus auf fliessendes Wasser verzichten und hatten weitere Unannehmlichkeiten zu erdulden.

Wie bei allen umfassenden Siedlungssanierungen in der FGZ nahm auch hier eine von der betroffenen Mieterschaft gewählte Zweiervertretung (eine Frau und ein Mann) mit beratender Stimme an den Baukommissionssitzungen teil. Trotz dieser Mitsprache gab es

in der ersten Etappe des Umbaus einige Spannungen. Bautechnisch unvorhersehbare Probleme und Terminnöte führten zu erheblichen Zusatzimmissionen, was bei der Mieterschaft einigen Unmut auslöste.

**MIETERINNENBETREUUNG INTENSIVIERT.** Für die zweite Teilsanierung wurden deshalb verschiedene Verbesserungsmassnahmen getroffen. Vor Beginn des zweiten Sanierungsteils wurde anlässlich einer Mieter-

Die neu renovierten Punkthäuser an der Friesenberghalde.





**Laubenganghaus vorher – nachher:**  
Neben der Innensanierung mit  
Wohnungszusammenlegungen  
erhielten diese Bauten neue Balkone.



**Auch die Maisonette-**  
**wohnungen in den**  
**Laubenganghäusern**  
**wurden komplett erneuert.**

orientierungsversammlung viel umfassender und detaillierter über das Bauvorhaben orientiert. Mittels Umfragen über die Mietervertreterin und den Mietervertreter konnten die GenossenschaftlerInnen teilweise sogar über wichtige Sanierungsentscheide mitbestimmen.

Auch die Informationspolitik der Verwaltung wurde in der zweiten Bauetappe wesentlich verbessert. «Nachdem in der ersten Bauetappe einiges schief gelaufen war, betreuten wir während der ganzen Bauzeit des zweiten Sanierungssteils die MieterInnen viel intensiver», erinnert sich Aeberli. Viele BewohnerInnen konnten unter anderem entscheiden, ob sie während der ersten beiden kritischen Umbauwochen (Ausbau und Wiedereinbau von Küche und Bad) in die Ferien verreisen oder von der kostenlosen Möglichkeit profitieren wollten, als Übergangslösung in eine der leerstehenden Einzimmerwohnungen der komplett zu renovierenden Laubenganghäuser umzuziehen. Diese standen frei, weil aufgrund der Zusammenlegung der kleinen Wohnungen zu grösseren Einheiten allen dortigen Mieterinnen und Mietern vor Beginn der Sanierung gekündigt werden musste. Als zusätzlicher Mieterservice wurde während der zweiten Bauetappe auf dem Bauplatz eine Anlaufstelle eingerichtet, bei der einmal wöchentlich Anregungen und Probleme hinterlegt werden konnten.

**ENERGETISCHE VERBESSERUNG TROTZ AUFLAGEN.** Zu den Hauptarbeiten der Sanierung gehörte die Erneuerung von Fassaden und Fenstern bei allen Liegenschaften. Das Baukollegium der Stadt Zürich machte die Auflage, dass das äussere Erscheinungsbild der Fassaden trotz dickem Isolationsaufputz nicht wesentlich verändert werden dürfe. Somit durften die Fenster keine wesentlich tiefere Leibung erhalten, was dazu führte, dass die neuen Fenster weiter aussen zu montieren waren. «Dadurch mussten bei je-

dem Fenster das Vorhangbrett, die Simse und die Leibung angepasst beziehungsweise ergänzt werden», erklärt der Geschäftsführer des Architekturbüros P. P. Lehmann, Peter Mathys.

Bei den mit vielen Eckfenstern und Gebäudekanten versehenen Punkthäusern bedeutete dies einen grossen Mehraufwand und entsprechend auch erheblich hohe Kosten. «Trotz alledem hat sich der Aufwand gelohnt. Es konnten nicht nur die ästhetischen Ansprüche erfüllt werden, auch hinsichtlich des Energieverbrauchs haben letzte Ablesungen gezeigt, dass im Winter 2001/2002 nur noch rund zwei Drittel des einstigen Heizölbedarfs anfielen. Das bedeutet, dass wir durchschnittlich pro Jahr knapp 100 000 Liter weniger Heizöl verbrauchen», erwähnt Aeberli. Der ursprünglichen Erbauer der Liegenschaften an der Friesenberghalde, Architekt Ernst Gisel, wurde in den Sanierungsprozess mit eingebunden. «Gisel half vor allem bei der Umgestaltung und Materialisierung der Balkone sowie beim gesamten äusseren Farbkonzept entscheidend mit», so Aeberli.

**MITSPRACHE AUCH BEI KÜCHE UND BAD.** Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung war die komplette Küchen- und Badzimmererneuerung. In sämtlichen Küchen wurden die bis anhin fehlenden Dampfzüge eingebaut. Dafür musste Platz für die neuen Installationsschächte gefunden werden, was planerisch und bautechnisch eine sehr aufwändige Arbeit war. Die alten Einfrontküchen wurden in den meisten Wohnungen durch Winkelküchen ersetzt. Einzig in den Zwei- und Zweieinhalbzimmerwohnungen der Punkthäuser der ersten Bauetappe geschah dies nicht. Dort belies man die Küchen in ihrer ursprünglichen Form. Durch die neue Apparateanordnung ging, zum Unmut der Mieterschaft, noch etwas mehr der ohnehin schon knappen Abstellfläche und des Stauraums verloren.

«Nachdem wegen der engen Platzverhältnisse auch noch kleinere Badezimmerlavabos als in den übrigen Einheiten eingebaut wurden, fühlten sich die Mieter dieser Zwei- und Zweieinhalbzimmerwohnungen stark benachteiligt und beschwerten sich zu Recht. Die Baukommission hat auf diese Kritik reagiert und in der zweiten Bauetappe sämtliche Wohnungen mit Winkelküchen sowie alle Badezimmer – entgegen der Empfehlung des Sanitäringenieurs – mit dem grösseren Lavabo standardmässig ausgerüstet. «Das war nur einer von vielen Punkten, die Mieteranfragen nach sich gezogen haben. Vor allem mussten sich Alteingesessene damit abfinden, dass nach dreissig Jahren Gewohnheit nicht mehr jede Steckdose am gleichen Platz war und dass die neu eingebauten Spiegelschränke weder eine Ablage noch eine Steckdose ausserhalb des Schrankes aufweisen», so der Leiter Planung und Bau der FGZ.

#### **EINZIMMERWOHNUNGEN ZUSAMMENGELEGT.**

Die Baukommission entschied im Weiteren, den alten Linoleumbelag im Wohn- und Essraum bei allen Wohnungen durch einen Parkettboden zu ersetzen. Von dieser Idee waren nicht alle MieterInnen begeistert. Daher einigte man sich auf eine Kompromisslösung. Wer keinen Parkett wollte, bekam auch keinen und konnte dadurch auch von einem etwas geringeren Mietzinsaufschlag profitieren. Sobald allerdings ein Mieter heute aus einer noch mit Linoleumboden ausgerüsteten Wohnung auszieht, wird Parkett verlegt.

In den Laubenganghäusern stellte sich diese Problematik nur bei den wenigen zu erhaltenen Einzimmer- und den Maisonettewohnungen. Die übrigen Wohnungen – alles Einzimmerwohnungen – wurden einem totalen Umbau unterzogen, und in sämtlichen Einheiten wurde Parkett als Standard verlegt. Beim Umbau wurden sechs von acht neben-



Grosse Lavabos finden sich in allen neuen Badezimmern.



Moderne Winkelküchen ersetzen in den meisten Wohnungen die alten Einfrontküchen.



Die Bauten an der Friesenberghalde stammen vom bekannten Architekten Ernst Gisel. Er arbeitete bei der Farbgebung und vielen weiteren Details der Sanierung mit.

einander liegenden Einzimmerwohnungen pro Stockwerk zu zwei Dreieinhalb- und einer Zweieinhalbzimmerwohnung zusammengefasst. Je eine Einzimmerwohnung an den beiden Hausenden blieb bestehen. In der obersten Etage der Laubenganghäuser befinden sich Dreizimmer-Maisonette-Wohnungen. Auch sie wurden komplett renoviert. Als besonderer Pluspunkt bei den Laubenganghäusern sind die markant vergrösserten Balkone und die neu gewonnenen, sehr grosszügigen Dreieinhalb- und Zweieinhalbzimmerwohnungen zu nennen.

**INNENSCHALL MARKANT VERRINGERT.** Verbessert wurde auch der Schallschutz. Nachdem in der ersten Bauetappe seitens des Architekten keine Massnahmen geplant waren, wurden auf Intervention der Baukommission bei der zweiten Sanierung entsprechende Massnahmen getroffen. Lärmimmissionen vom Nachbar hatten stets zu Reklamationen Anlass gegeben. Mit der Sanierung wur-

den dann bei allen Wohnungstrennwänden einseitig freischwingende Vorsatzschalen, bestehend aus einer mit Mineralwolle ausgefachten, selbsttragenden Metallkonstruktion mit raumseitig doppelbeplankten Gipsplatten, montiert. Die Messungen des Bauphysikers haben gezeigt, dass mit dieser Massnahme eine Verbesserung von 7–8 dB erreicht wurde und die gemessenen Werte von 57 dB sogar knapp die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen.

Weitere Vorteile aus der Sanierung erwachsen den Mieterinnen und Mietern im Waschküchenbereich. In jeder Liegenschaft steht heute neu im Keller eine zusätzliche Waschmaschine und ein Tumbler zur freien Benutzung, ohne fixen Waschplan.

Wie stehts mit den Mietzinsen? «Diese wurden während der Umbauzeit nicht reduziert. Bei allen Sanierungen und Umbauten hat die FGZ nie Mietzinssenkungen vorgenommen. Sonst müsste der entsprechen-

de Mietzinsausfall der Bauabrechnung belastet werden, was dann einen höheren Mietzinsaufschlag zur Folge hätte und auf lange Zeit betrachtet das Portemonnaie des Genossenschafters mehr belasten würde», sagt Aeberli. Als Entgegenkommen hat man jedoch, je nach Fortschritt der Umbauarbeiten, bis maximal drei Monate über die Beendigung der Innenausbauarbeiten hinaus den Mietern nur den alten Mietzins belastet. Die neuen Mietpreise liegen im Durchschnitt rund 60 Prozent über denjenigen vor der Sanierung. ☺



Foto: Robert Wiltsi

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), Zürich

##### Architektur und Bauleitung:

Paul Peter Lehmann Architektur und Planung AG, 8055 Zürich

##### Fenster:

Fensterfabrik Albisrieden AG, Zürich

##### Fassadenbau:

Diener AG Bauunternehmung, Zürich

##### Sanitäre Anlagen:

Preisig AG, Zürich  
SADA Genossenschaft, Zürich

#### Kücheneinrichtungen:

Hermann Forster AG, Zürich

##### Umfang:

4 Punkthäuser und 3 Laubenganghäuser (vorher 179 Wohnungen, nachher 162 Wohnungen), 2 Ateliergebäude und ein Kindergarten

##### Bauzeit:

2000: Friesenberstrasse 240, Friesenberghalde 3 und 8, Ateliergebäude Friesenberghalde 10 und 16  
2001: Friesenberghalde 9, 14, 15, 19; Kindergarten Friesenberghalde 17

##### Gesamtumbaukosten (BKP 1–5):

CHF 20,3 Mio.

Heinz Aeberli, Leiter Planung und Bau bei der Familienheim-Genossenschaft Zürich: Grosssanierung erfolgreich abgeschlossen.