

# Anbauen statt abbrechen

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107288>

## **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 Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof erweitert und modernisiert Reihenhäuser

# Anbauen statt abbrechen

**VON STEFAN HARTMANN** ■ Die ursprünglich 60 Häuser umfassende Überbauung beim Friedhof Nordheim in Zürich-Unterstrass bildete 1944 den Stolz der jungen Siedlungsgenossenschaft. Die längs und quer zur Wehntalerstrasse stehenden Häuschen waren bei den Arbeiterfamilien hoch begehrt. Die Bewohner, oft kinderreiche Familien, waren stolz auf das eigene Bad – für die Kriegsjahre gewiss ein Luxus. An der knappen Wohnfläche oder der engen Küche nahm kaum jemand Anstoss; die 4-Zimmer-Häuser wiesen gerade mal 65 Quadratmeter Wohnfläche auf. Geheizt wurde, wie damals üblich, mit Holzöfen.

**ABBRUCH KEIN THEMA.** Wesentlichste Neuerung war 1971/72 der Bau einer Fernheizung

Nur gerade 65 Quadratmeter Wohnfläche bieten die einfachen Reihenhäuser an der Wehntalerstrasse in Zürich. Das ändert sich jetzt: Dank Anbauten und einer umfassenden Sanierung werden die Häuser wieder für ein Familienpublikum attraktiv. Die fast verdoppelten Mietzinse für die rundum erneuerten Häuser zeigen allerdings auch die Grenzen solcher Erweiterungsprojekte.

für die ganze Siedlung. Dies machte das mühsame Heizen mit Kohle und Holz hinfällig. Auch Küchen und Bäder wurden in den 60 Jahren einmal erneuert, sagt Axel Villa von der Abteilung Liegenschaften des Sunnige Hof. Die nicht mehr zeitgemässen Raumverhältnisse waren indessen ein Grundmalaise,

das sich nur mit baulicher Erweiterung beseitigen liess. Dringend waren ferner die Kanalisations- und Sanitärleitungen zu erneuern. Aber auch der Bau von unterirdischen Parkplätzen war wünschenswert. Eine bessere Ausnutzung des Umschwungs durch den Abbruch aller 60 Reihenhäuser



## DAS MEINEN BEWOHNER

### Andrea Huber (36) wohnt neu in einem sanierten Eck-Reihenhaus

«Wir sind im Frühling neu aus dem Kreis 4 zugezogen, wo es uns gut gefallen hat. Aber die 50-Quadratmeter-Wohnung war uns mit dem dreijährigen Kind zu klein geworden. Wir sind durch Freunde auf die Siedlung an der Wehntalerstrasse aufmerksam geworden, und hier fühlen wir uns sehr wohl. Wir haben hier 89 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf zwei Stockwerke, dazu helle Räume und erst noch einen Ausgang zum Gartenplatz. Komfort für uns ist aber auch die Abwaschmaschine, der Tumbler und die Gefriertruhe. Wir hätten uns auch nur mit einer Nasszelle begnügen können.» Der Mietzins von 1950 Franken (inkl. NK) für das Eckhaus ist für die Familie zwar hoch. «Doch wo sonst», sagt Andrea Huber, «kann ich an solch zentraler Lage in Zürich ein neuwertiges Haus haben?» Frau Huber schätzt die kinderfreundliche Siedlung und die angenehmen Nachbarn, alle zwischen 25 und 45 Jahren alt. Einziger Wermutstropfen ist die laute Wehntalerstrasse, die vom Gartensitzplatz aus gut hörbar ist.

### Mario Penna (76) hat in das neue Mehrfamilienhaus gewechselt

Das ehemalige Vorstandsmitglied der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof hat 40 Jahre lang in einem der Reihenhäuser gelebt. Drei Kinder hat er in dem kleinen Haus zusammen mit Ehefrau Hedwig grossgezogen. «Damals waren die engen Zimmer gar kein Thema», wundert sich der pensionierte Swissair-Revisor. «Heute sind die Raumsprüche richtiggehend explodiert.» Natürlich freut er sich jetzt auch über die helle, geräumige 3½-Zimmer-Wohnung und den Lift im neuen Mehrfamilienhaus. Penna gehörte zu jenen altgedienten Genossenschaftlern, die den Bau des Mehrfamilienhauses lebhaft unterstützt haben, «damit in den Reihenhäusern Platz frei wird für junge Familien». Die sanierten Reihenhäuser bedeuten einen regelrechten Komfortsprung – «mit zwei Nasszellen, Tumbler, Geschirrwashmaschine und so weiter». Dass der höhere Mietzins für eine junge Familie zum happigen Budgetbrocken wird, versteht Penna gut. «Dies zwingt heute auch die Frau zum Arbeiten.»

Für die umfassende Sanierung und Erweiterung mussten die Häuser geräumt werden. Die hofseitige Fassade wurde entfernt, um den neuen Hausteil als Holzständerkonstruktion anzubringen.



Die Häuschen der ersten Etappe Wehntalerstrasse 187-197 sind fertig saniert. Auf der Hofseite erweiterte man sie mit einem 2,2 Meter breiten Anbau. Die strassenseitigen Fassaden blieben dagegen unverändert.



Eine Hauszeile im alten Zustand – idyllisch, aber mit nur gerade 65 Quadratmetern Wohnfläche und veralteten Einrichtungen.

hätte wohl den Bau von mehr Wohnungen ermöglicht. Das sei im Vorstand allerdings nie ernsthaft diskutiert worden, erklärt Axel Villa. «Die Siedlungsgenossenschaft wollte die Einfamilienhäuser mit Gärten an zentraler Lage in der Stadt beibehalten.» Der Widerstand der Bewohner gegen den Abbruch wäre ohnehin zu gross gewesen, vermutet Villa.

**NEUES MFH FÜR ÄLTERE BEWOHNER.** Bei der Erarbeitung von Lösungen wurde daher die Sanierung und Erweiterung der Reihenhäuser ins Auge gefasst. Die sechs bis sieben Monate dauernden baulichen Eingriffe liessen sich jedoch nur mit gänzlich ausgeräumten Häusern bewerkstelligen; Umsiedlungen waren daher unumgänglich. Doch wie vorgehen? Bei der Suche nach verträglichen Lö-

sungen kam der Genossenschaft ein Anstoss aus Bewohnerkreisen der Siedlung sehr gelegen: Ältere Genossenschaftler schlugen den Abbruch einiger Reihenhäuser vor, um Platz für den Bau eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Dort könnten dann alleine lebende Paare einziehen und gleichzeitig würde in unterbelegten Reihenhäusern wieder Platz für junge Familien frei. Die Generalversammlung stimmte 1999 dem Gesamtprojekt für die Sanierung der Reihenhäuser und dem Neubau des Mehrfamilienhauses zu. Die Kosten wurden auf 16,5 Mio. Franken veranschlagt.

In der ersten Etappe erfolgte also der Abbruch der westlichsten zehn Häuser und der Bau eines Mehrfamilienhauses samt Untereingangsgarage mit 50 Abstellplätzen. Das 2002 fertig gestellte Gebäude weist 18 Um-

siedlungswohnungen zu dreieinhalb Zimmern (Wohnfläche: 64,4 Quadratmeter) und sechs zu viereinhalb Zimmern auf, wobei diese Letzteren für Familien reserviert sind. Eine 3½-Zimmer-Wohnung kostet zwischen 1575 Franken und 1640 Franken (exkl. NK). Alle Wohnungen sind mit dem Lift von der Tiefgarage aus erreichbar. Die Zugänge zu Zimmern und Wohnungen sind behindertengerecht, also ohne Türschwellen, gebaut. Das Mehrfamilienhaus ist verkehrsmässig günstig an der Bushaltestelle «Nordheim» gelegen.

**GROSSER GEWINN AN WOHNRAUM.** Die Sanierung der ersten Reihenhauseinheit konnte im Februar 2003 begonnen, sieben Monate später beendet werden. Erd- und Obergeschoss dieser Häuser sind jetzt hofseitig durch eine angesetzte 2,2 Meter dicke Scheibe verlan-

Die Hofseite präsentiert sich heute in neuer Optik.



Anstelle von zehn Reihenhäusern entstand ein Mehrfamilienhaus mit 24 Einheiten. Hier fanden ältere Bewohnerinnen und Bewohner der zu sanierenden Reihenhäuser ein neues, bedürfnisgerechtes Zuhause.



Die Denkmalpflege setzte sich durch: Der Übergang zur neuen Bausubstanz ist deutlich sichtbar.



gert worden. Die Konstruktion ist ein Holzständer; aus statischen Gründen wurden an der alten Aussenmauer Eisenträger eingezogen.

Das ehemalige Wohnzimmer mit 19,5 Quadratmetern Bodenfläche ist nun zum neuen Wohn-/Essbereich mit komfortablen 32 Quadratmetern erweitert worden. Damit erfährt dieser Bereich eindeutig eine Aufwertung. Auch die darüber gelegenen Kinderzimmer gewannen mit neu zwölf bzw. 18 Quadratmetern an Grundfläche, sind jetzt allerdings etwas schlauchartig in die Länge gedehnt. Wegen der Erweiterung ist der Gartensitzplatz auf zwölf Quadratmeter geschrumpft. Ausserdem wurde der alte Treppenabgang zum Keller überdeckt. Neu ist er nur noch von innen zugänglich.

**HARTER KOSTENDRUCK.** Pro Reihnhaus belaufen sich die Sanierungskosten auf rund 220 000 Franken. Mehrkosten verursacht unter anderem die Erneuerung der Fernwärmeleitungen. Ansonsten hat man aus Kostengründen auf nicht dringend nötige Anpassungen oder Modernisierungen, etwa beim Hauseingang oder der Holzterasse ins obere Stockwerk, verzichtet. «Vordringlich war der Einbau einer zweiten Nasszelle im oberen Stock», erklärt Axel Villa. Die Dusche geht allerdings auf Kosten der Fläche im Elternzimmer. Ein geplantes Duschenfenster fiel hier ebenfalls der Kostenschere zum Op-

fer. Wo jeder Quadratzentimeter zählt, überlegt man sich Platz fressende Massnahmen doppelt; daher wird etwa auf besondere Schallschutzmassnahmen an den Brandmauern zwischen den Häusern verzichtet. Die Zimmer werden mit Eichenparkettböden ausgestattet.

Nach Fertigstellung hebt sich die angesetzte Wohnscheibe deutlich von der alten Bausubstanz ab; sichtbar an den Faserzementplatten und der Farbe. «Wir hätten den Übergang vom bestehenden zum neuen Hausteil gerne sanfter gestaltet», bekennt Axel Villa unumwunden. Die denkmalpflegerischen Auflagen des Amtes für Städtebau hätten jedoch darin bestanden, dass sich neu und alt deutlich abheben. «Ohne das Okay der Denkmalpflege wäre der Umbau chancenlos geblieben», sagt Axel Villa. Auch bei den Fenstern wurden aus Kostengründen Konzessionen gemacht; anstelle von grossen Glasflächen mit vertikalen Fenstertüren entschied man sich für geviertelte Fenster mit unterhaltsarmen Kunststoffrahmen.

**MIETZINSE VERDOPPELT.** Die Modernisierung der Reihenhäuser hat für die Genossenschaftler einen Wermutstropfen. Lagen die «alten» Mieten jahrzehntelang auf bescheidenen 800 bis 1000 Franken, so werden sie neu auf 1700 Franken zu stehen kommen. Kein Pappentitel: Die Miete für das Reihnhaus wird das Haushaltbudget der Bewohnerschaft

also mit rund 20 000 Franken belasten. Dies mag mit ein Grund dafür sein, dass in der ersten sanierten Häuserzeile durchwegs neue Genossenschaftler eingezogen sind. «Das tut der Siedlung natürlich auch gut», freut sich Axel Villa. Die ganze Überbauung wird voraussichtlich bis 2007 fertig saniert sein. ☺

#### Baudaten

##### Bauträger:

Siedlungsgenossenschaft  
Sunnige Hof, Zürich

##### Architektur:

Primobau AG, Zürich

##### Gesamtkosten (inkl. Neubau MFH):

16,5 Mio. CHF

##### Kosten Sanierung und Anbau pro REFH:

220 000 CHF

##### Beteiligte Unternehmen (Auswahl):

Robert Spleiss AG (Baumeister-,  
Beton-, Stahlbetonarbeiten)  
Agosti AG (Malerarbeiten)  
Hotz AG (Wärmeverteilung, Sanitär)  
Rechberger Huustechnik AG  
(Haustechnik)