

An Beliebtheit gewonnen

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 4

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107463>

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.

Wie eine unscheinbare 60er-Jahr-Liegenschaft zu mehr Wohnkomfort kam

An Beliebtheit gewonnen

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) erneuerte eine Liegenschaft im historischen Dorfkern von Oberwinterthur. Mit grösseren, zeitgemässen Küchen und Bädern, erweiterten Balkonen und neuen Dach-Maisonettewohnungen sorgte sie dafür, dass die Wohnungen auch künftig vermietbar bleiben und ihrer malerischen Nachbarschaft gerecht werden.



Mit der aufgefrischten Fassade (links) kann sich die Liegenschaft neben den historischen Altbauten wieder sehen lassen.



Die neuen blauen Badezimmer kommen bei den Mietern gut an.

Fotos: wohnen, Kurt Gasser Architekturbüro

VON REBECCA OMOREGIE ■ Römerstrasse – das klingt geschichtsträchtig und ist es auch. Im Gebiet um den heutigen «Römerweg» in Oberwinterthur fand man die ersten Spuren von Winterthur: eine römische Station und einen gallorömischen Vicus (Strassendorf), der der heutigen Stadt ihren Namen gab («Viduturum»). Der historische Dorfkern von Oberwinterthur, von den Einheimischen liebevoll «Oberi» genannt, ist noch heute erhalten und steht unter Ortsbildschutz. Verständlich, reihen sich hier doch kleine Altbauten mit einem pittoresken, fast dörflichen Charme.

VERMIETBARKEIT FRAGWÜRDIG. Doch es gibt auch schwarze Schafe in dieser Idylle. Das Doppelhaus an der Römerstrasse 200/202 war so eines. Als die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) die Liegenschaft im Jahr 1999 kaufte, «war klar, dass wir bald etwas machen müssen», erklärt Geschäftsführer Matthias Grimm. Verlottert sei das Haus nicht gerade gewesen, aber schlecht

unterhalten. Die Genossenschaft übernahm die Liegenschaft mit der bisherigen Bewohnerschaft zu den bestehenden Bedingungen. Die Mietzinse der zwölf Dreizimmer- und zwei Zweieinhalbzimmerwohnungen waren mit 1030 bis 1176 beziehungsweise 996 Franken inklusive Nebenkosten nicht teuer, bewegten sich aber aus Sicht der GWG am oberen Niveau. Irgendwann sah der Vorstand die Vermietbarkeit in Frage gestellt.

Also plante die Genossenschaft für 2005 eine umfassende Sanierung der 60er-Jahre-Liegenschaft. Insbesondere eine Erneuerung der Küchen und Bäder sei dringend nötig gewesen, erinnert sich der Verwalter, Werner Brunner: «Wir hatten in den Küchen Einzelboiler mit 90 Litern – die Mieter konnten einmal duschen und dann hatten sie schon kein Wasser mehr.» Bei der Planung hatte die Genossenschaft allerdings eine Knacknuss zu lösen, die viele Kollegen nur zu gut kennen: Mit nicht einmal vier Quadratmetern waren die Nasszellen winzig klein, die

Küchen mit 6,4 Quadratmetern nicht viel grösser.

BÄUMCHEN, WECHSELE DICH. Wie erreicht man da eine Komfortsteigerung? Architekt Kurt Gasser schlug einen einfachen Kniff vor: Küchen und Badezimmer tauschten kurzerhand den Platz. Damit verfügen die neuen Bäder nun über fast doppelt so viel Raum und haben endlich Platz für eine Badewanne, die ihren Namen auch verdient.

Bei der Innenausstattung wollte die Genossenschaft «für einmal auf das übliche Weiss verzichten», erklärt Werner Brunner und führt nicht ohne Stolz in das in Mittelblau gehaltene Bad. Die grossen blauen Kacheln beschränken sich auf den Nassbereich, den Boden zieren anthrazitfarbene Steinzeugplatten. Die blauen Bäder seien durchwegs gut angekommen, erinnert sich der Verwalter. «Wunderschön», findet auch die Hauswartin Lilly Willi. «Und die Plättli sind zum Putzen sehr pflegeleicht.»

Foto: wohnen



Mit neuen offenen Wohnküchen verlieh die GWG den Wohnungen zeitgemässen Komfort.

Foto: GWG

FAMILIÄRE WOHNKÜCHE. Die Küchen wurden durch Entfernen einer Wand zum Wohnbereich hin geöffnet. «Eine offene Küche ist irgendwie zeitgemässer, familiärer», erklärt Kurt Gasser seine Überlegungen. Sie habe sich daran gewöhnen müssen, beinahe mitten im Wohnzimmer zu kochen, gibt Lilly Willi zu. Doch sie schätzt es, nun viel mehr Stauraum und endlich Platz für einen grossen Tisch zu haben.

Bei den Kücheneinrichtungen wählte die GWG den für sie bei Renovationen üblichen «hohen Genossenschaftsstandard»: Glas-keramik, Granitabdeckung, hochliegende Backöfen, Kühlschränke mit separatem Tiefkühler sowie standardmässig Geschirrspüler. Den Nassbereich vor den hellgelben Küchenfronten säumt eine Reihe von Steinplatten, die den Übergang zum Parkettboden im Wohnbereich bildet.

MAISONETTE STATT BALKON. Nicht mehr zeitgemäss waren auch die viereinhalb Quadratmeter kleinen Balkone. Sie wurden abgebrochen und durch fast dreimal so grosse Balkonanbauten ersetzt. Kopfzerbrechen bereiteten allerdings die Zweieinhalbzimmerwohnungen im Dachgeschoss, die über keine Balkone verfügten und einen Anbau aufgrund der Bauvorschriften auch nicht zulassen. Im Sinne einer Aufwertung entschied sich der Vorstand für einen tiefgreifenden Einschnitt: Er liess die beiden kleinen Dachwohnungen mit den darunter liegenden Dreizimmerwohnungen zu grosszügigen Viereinhalbzimmer-Maisonettes zusammenlegen. Das alte Bad der Dachwohnung machte Platz für die Wendeltreppe, die die beiden Geschosse verbindet.

So entstanden zwei 118 Quadratmeter grosse Viereinhalbzimmerwohnungen, die mit 2100

Franken natürlich auch deutlich stärker zu Buche schlagen. Das hat allerdings die bisherigen Mieter nicht abgeschreckt, zumindest nicht Martin Reutimann. Er wohnte zuvor in einer Dreizimmerwohnung und hat, als er hörte, dass im Dachgeschoss neue Maisonettes entstehen, «gleich abgebissen». Der selbstständige EDV-Fachmann nutzt das Obergeschoss für seine Büroräumlichkeiten und schätzt die Möglichkeit, so Beruf und Privates zu trennen.

ZUFRIEDENE MIETER. Martin Reutimann ist nicht der einzige: Fast alle bisherigen Mieterinnen und Mieter sind ihren Wohnungen treu geblieben. Obwohl die Umbauarbeiten viel länger als geplant dauerten, haben sie sich, so Matthias Grimm, kooperativ verhalten. Die GWG benötigt für Bauprojekte zwar nicht die Einwilligung der Generalversammlung, hat aber die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig über die vorgesehenen Arbeiten informiert. Auch wenn einige anfangs skeptisch waren, überzeugte sie das Resultat, das ihnen einen Mietzinsaufschlag von rund 300 Franken wert war.

Auch von aussen erhielt die Liegenschaft ein neues Kleid. Auf eine Fassadensanierung nach Minergiostandard verzichtete man allerdings. Eine solche ist für die GWG bei Sanierungen nur dann ein Thema, wenn sich vom Lärmschutz her ohnehin eine kontrollierte Wohnungslüftung aufdrängt. Eigentlich hätte die Genossenschaft eine Eternitfassade befürwortet. Doch hier machte ihr die spezielle Lage in der Kernzone einen Strich durch die Rechnung, da der Ortsbildschutz eine Kompaktfassade verlangte. Also versah die GWG die Aussenhaut mit einer 14-cm-Mineralwollplattendämmung und einem neuen minera-



Vorher: Die veraltete Küche bot kaum Platz für einen kleinen Tisch.

Foto: Kurt Gasser Architekturbüro

lischen Deckputz. Ausserdem mussten statt der vorgesehenen Kunststoffenster Holzfenster und -läden verwendet werden – für den Architekten eher ein Ärgernis. «Dass man bei den schönen alten Häusern Holzfenster macht, das unterstütze ich auch, aber nicht bei dieser Liegenschaft.» Dafür kann sich die Römerstrasse 200/202 in ihrer attraktiven Nachbarschaft nun wieder durchaus sehen lassen.

Baudaten

Bauträger:
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG)

Architekten/Bauleitung:
Kurt Gasser Architekturbüro, Winterthur

Baumeister:
Kurt Zimmermann, Winterthur

Unternehmen (Auswahl):
Herzog Fenster AG (Holzfenster)
Kenngott AG (Wohnraumtreppe)
Kühnis Küchen (Küchen)
Lerch AG (Betonfräsen)
Paul Schneider (Fensterläden)
Schenker Storen AG (Lamellenstoren)
Stähli Haustechnik AG (Heizung, Sanitär)

Umfang:
Doppelmehrfamilienhaus, neu 12 Wohnungen (bisher 14 Wohnungen), Innen- und Aussen-sanierung

Kosten:
1,666 Mio. CHF total
81 000 CHF pro Dreizimmerwohnung,
95 000 CHF pro Maisonettewohnung