

Wohnungsspiegel dem Markt angepasst

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107527>

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.

Geschickt vergrössern (1): Siedlung Riedacker der Bahoge, Langnau am Albis (ZH)

Wohnungsspiegel dem Markt angepasst

«Mit bescheidenen Mitteln aus der Bausubstanz der Siebzigerjahre ein Optimum herausholen, um wieder am Markt für preisgünstige Familienwohnungen zu sein.» Kein bescheidener Anspruch, den sich die Bahoge für die Renovation ihrer Siedlung Riedacker in Langnau am Albis (ZH) stellte. Mit geschickten Wohnraumerweiterungen, aber auch der Schaffung neuer Kleinwohnungen, gelang es der Genossenschaft, ihren Wohnungsmix wieder à jour zu bringen.

Mit den neuen Balkonanbauten haben die Viereinhalbzimmerwohnungen 20 Quadratmeter mehr Wohnfläche erhalten. An der bevorzugten Wohnlage sind grosse Familienwohnungen sehr gefragt.



VON BRUNO BURRI ■ Die knapp fünfzig Wohnungen mit Baujahr 1972 in Langnau am Albis kamen letztes Jahr im Zuge der langfristigen strategischen Planung der Bahoge in die Projektphase für eine Gesamtrenovation. Mit einer revidierten Zonenplanung erhöhte die Gemeinde zur selben Zeit die Ausnutzung des Areals Riedacker. Diese neue Planungsgrundlage erlaubt für die Genossenschaft eine dichter

ere Bauweise mit zusätzlichen beziehungsweise grösseren Wohnungen. Wie reagierten die Bauverantwortlichen auf diese neue Ausgangslage? In einer ersten Phase der Meinungsbildung wurde sogar ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen: eine eher ungewohnte Massnahme für erst 30-jährige Bauten. Mit Rücksicht auf die bestehende Mieterschaft verwarf die Genossenschaft diese Variante

allerdings. Nach sorgfältigem Abwägen entschied sie sich für eine umfassende Innensanierung mit Grundrisserweiterungen in einem Teil der Wohnungen.

KEINE FASSADENVERBESSERUNG. Schon kurz nach der Erstellung der Siedlung Riedacker im Jahr 1972 waren an den Fassaden Bauschäden aufgetreten, so dass im Sinne einer Notrepa-



Auch die Dreizimmerwohnungen erhielten einen verglasten Balkon, der während acht bis neun Monaten pro Jahr genutzt werden kann.



Wegen den direkt an die Fassade angrenzenden Fenstern war eine zusätzliche Isolationsschicht nicht möglich.

ratur nachträglich eine Isolationsschicht aufgetragen worden war. «Aus heutiger Sicht ist diese Schicht mit vier bis sechs Zentimetern natürlich völlig ungenügend», bedauert Christian Schmid, der verantwortliche Projektleiter der Bahoge, die damalige Massnahme. Dennoch entschied sich die Genossenschaft bei der Renovation gegen eine Verbesserung der Fassaden. Dieser Verzicht auf eine zusätzliche energetische Massnahme hatte unter anderem architektonisch-technische Gründe. Der bauleitende Architekt Jürg Spuler beschreibt die Problematik wie folgt: «Die Bauten weisen Innenecken auf, wo die Fassade den Anschlag für das Fenster bildet. Eine zusätzliche Isolationsschicht auf der Fassade hätte somit die Fensterfläche überlappt und die Belichtung der Zimmer beeinträchtigt.» Daneben spielten auch finanzielle Überlegungen mit: «Wichtig für die Bahoge war, dass die bestehende Mieterschaft in den Wohnungen verbleiben beziehungsweise in die neu renovierten Wohnungen zurückkehren kann», sagt Geschäftsführer Erich Rimml. Eine Rechnung, die voll aufging. Alle bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner kehrten nach dem Umbau in ihre Wohnungen zurück, obwohl diese für mehrere Wochen geräumt werden mussten. «Während dem Umbau boten wir den Mieterinnen und Mietern Ersatzwohnungen an. Einzelne fanden auch eine private Lösung, zum Beispiel im Ferienhaus oder als Gäste bei den Eltern.»

VIELSEITIGERER WOHNUNGSMIX. In einer ersten Renovationsetappe 2005/06 wurden drei Häuser mit je neun Wohnungen erfasst. Die zweite Etappe folgt im Jahr 2007 und umfasst 22 Wohnungen. Die Bahoge nutzt die Sanierung, um ihren Wohnungsspiegel zeitgemäs-

sen Bedürfnissen anzupassen. In der ersten Etappe erstellte sie in zwei Fällen aus zwei Dreieinhalbzimmerwohnungen je eine Zweieinhalb- und eine Viereinhalbzimmerwohnung. Die bisherigen Viereinhalbzimmerwohnungen erfuhren eine Grundrisserweiterung, indem das Wohnzimmer einen 20 Quadratmeter grossen Anbau erhielt. «Diese Wohnungen entsprechen heute wieder einem breiten Nachfragebedürfnis und passen in die bevorzugte Wohnlage, die auch für den Bau von Einfamilienhäusern geeignet wäre», kommentiert Erich Rimml das Umbauprogramm. Mit dem Ausbau der grossen Familienwohnungen erfüllt die Bahoge ihr Bauleitbild, wonach die Genossenschaft in erster Linie preisgünstige Wohnungen für Familien anbieten will. Die neu entstandenen Kleinwohnungen ergänzen den Wohnungsmix. Sie bieten Paaren nach der Familienphase Gelegenheit, innerhalb der Siedlung in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Auch dies entspricht der Strategie der Genossenschaft, wie Erich Rimml erklärt: «Unsere Mitglieder sollen wenn möglich über alle Lebensphasen hinweg in ihrem Wohnquartier bleiben können.»

NACHHALTIGES ENERGIEKONZEPT. Zum Standard-Umbauprogramm gehörte die Erneuerung von Küche und Bad mitsamt dem Ersatz der Sanitärleitungen. Sämtliche neuen Küchen- und Sanitärgeräte gehören mindestens der A-Klasse an. Bauleiter Jürg Spuler lobt das nachhaltige Energiekonzept, das aus der Zusammenarbeit mit dem planenden Architekten Tobias Ammann und der Genossenschaft als Bauherrschaft umgesetzt werden konnte.

Auf einem Hausdach steht neu eine Solaranlage mit 60 Quadratmetern Kollektorfläche,

die der Vorwärmung des Warmwassers dient. Aus Kostengründen entschied sich die Bahoge allerdings gegen weitergehende Massnahmen in Richtung Minergie. Vor allem der Einbau einer kontrollierten Lüftung in einen bestehenden Bau erachteten die Bauverantwortlichen der Bahoge als nicht einfach zu realisieren. «Das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt für mich nicht», begründet Erich Rimml. Ausserdem seien die Fenster erst vor acht Jahren durch neue, gut isolierende ersetzt worden. Zur Renovation der ersten Etappe gehörte schliesslich auch die Neubepflanzung des Aussenraums. Im nächsten Jahr will die Genossenschaft zudem den Spielplatz erneuern.

FÜR WOHLNAGE NOCH IMMER GÜNSTIG. Der Bahoge war es wichtig, bei der Gesamtrenovation die betroffenen Mieterinnen und Mieter so gut wie möglich in das Projekt zu involvieren. Die Siedlungskommissionen besitzen bei der Genossenschaft ein Delegationsrecht an die Baukommission, sofern es die eigene Siedlung betrifft. «Dadurch konnten wir die Anliegen der Bewohnerschaft bereits in die früheste Projektierung miteinbeziehen», weiss Christian Schmid. Zu einem späteren Zeitpunkt informierte die Bahoge an einer Siedlungsversammlung auch die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner über die baulichen Massnahmen, über die Baukosten und die Mietzinsauswirkungen.

Die Mietzinse erhöhten sich zwar um 30, bei den Viereinhalbzimmerwohnungen gar um 44 Prozent. Angesichts der attraktiven Wohnlage und der Wohnraumverbesserungen sind sie allerdings noch immer sehr günstig. Für eine Dreieinhalbzimmerwohnung beträgt der Mietzins neu durchschnittlich 1200 Franken (plus ▶

123 Franken Nebenkosten), das sind 270 Franken mehr als vor der Sanierung. Eine Viereinhalbzimmerwohnung kostet neu 1500 Franken (plus 145 Franken Nebenkosten), ist dafür aber mit 109 Quadratmetern auch deutlich grösser als zuvor. Alle Wohnungen weisen neu einen verglasten Balkon auf, was den Wohnwert zusätzlich erhöht. Die Balkone sind mit Isoliergläsern ausgestattet und können während acht bis neun Monaten im Jahr genutzt werden. Die Renovations- und Umbaukosten fielen mit 190 000 Franken pro Wohneinheit ziemlich hoch aus. Um die Wirkung der Mietzinsserhöhung für die Mieterinnen und Mieter abzufedern, erfolgt der Aufschlag gestaffelt in zwei bis drei Schritten über die Jahre 2007 bis 2009.

BEWÄHRTER ARCHITEKTENVERTRAG. Wie alle Bauprojekte der Bahoge wurde die Renovation Riedacker unter einem traditionellen Architektenvertrag abgewickelt. Als planender Architekt fungierte Tobias Ammann, während die Primobau AG die Federführung für die Bauausführung übernahm. Die beiden Architekturverträge waren aufeinander abgestimmt. Für die Genossenschaft ist dieses Vertragsmodell günstig: Die Bauverantwortlichen arbeiten mit zwei kompetenten Archi-

tektekn, haben aber nur einen Ansprechpartner. Die Bahoge besitzt in der Verwaltung selber eine grosse Baukompetenz. Deshalb betrachtet es der Geschäftsführer als Vorteil, möglichst lange und möglichst tief greifenden Einfluss auf ein Projekt nehmen zu können.

«Bei einem GU-Vertrag müssten wir uns schon sehr früh bis in alle Details festlegen», überlegt Erich Rimml, «und nachträgliche Änderungswünsche müssten wir teuer nach Aufwand einkaufen.»

Baudaten

Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Bahoge, Zürich.

Architekten/Bauleitung:

Planung:

Ammann Architekten, Zürich

Ausführung:

Primobau AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

- BWT Bau AG (Maurerarbeiten)
- Fischer Metallbau AG (Stahlkonstruktion)
- Fensterfabrik Albisrieden AG (Holz-Metall-Fenster)
- Gartenbau-Genossenschaft Zürich (Umgebungsarbeiten)
- Gipser- & Malergenossenschaft Zürich (Malerarbeiten)
- Hermann Forster Küchen- & Kühltechnik (Kücheneinrichtung)

Hobel Genossenschaft (Innentüren aus Holz, Schreinerarbeiten)
 Renova Roll AG (Storen und Rolläden)
 Sada AG (Spengler-/Flachdacharbeiten, Heizungsanlage, Sanitär/Lüftung, Solaranlage)
 Schlagenhauf Malergeschäft (Verputzarbeiten)

Umfang/Bausumme:

- 1. Etappe: 2005/2006**
 27 Wohnungen in drei Liegenschaften
 Innensanierung mit Grundrisserweiterungen, Balkonanbauten
 Baukosten: Ca. 5 170 000 CHF total,
 190 000 CHF pro Wohnung
- 2. Etappe: 2007**
 22 Wohnungen in zwei Liegenschaften
 Innensanierung mit Grundrisserweiterungen, Balkonanbauten, Fassadenisolation
 Baukosten: Ca. 4 200 000 total,
 190 000 CHF pro Wohnung

Anzeigen

schweizer combi Wohnungsrenovation

frisch

renoviert
alles aus einer Hand.



Max Schweizer AG · malen – gestalten – gipsen – isolieren · www.schweizerag.com

Zürich · Tel. 044 325 28 28 · Winterthur · Tel. 052 242 49 49 · Bülach · Tel. 044 864 34 34 · Thalwil · Tel. 043 305 76 05



Ihr Grün pflegen

GGZ

Im Holzerhurd 56 8046 Zürich Telefon 044 371 55 55 www.ggz-gartenbau.ch

Gartenbau Genossenschaft Zürich