

# Für Alt und Jung : GWG nimmt Komplettsanierung einer 60er-Jahr-Liegenschaft vor

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247691>

## **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.

GWG nimmt Kompettsanierung einer 60er-Jahr-Liegenschaft vor

## Für Alt und Jung

2005 kaufte die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) zwei Mehrfamilienhäuser. Mit der Sanierung konnte die Genossenschaft nun die Energiekosten halbieren. Gleichzeitig bietet sie den Mietern neuen Komfort in Küche und Bad – und sogar eine Kindertagesstätte.

### Von Thomas Bürgisser

Noch sind die Räume in der Kindertagesstätte (Kita) an der Etzbergstrasse in Winterthur leer. Das ändert sich aber bald: Zwanzig Kinder werden hier künftig betreut. Sie profitieren vom Sanierungsprojekt der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG). Diese hat die Gelegenheit genutzt und im Rahmen der Erneuerung das Erdgeschoss zu einer Kita umgebaut. Wo früher Veloabstellplätze und viel

ungenutzter Raum waren, befinden sich nun Garderoben, Spielräume, eine Küche und sanitäre Anlagen. «Die Idee entstand während der Projektierungsarbeiten und hat uns sofort überzeugt», erzählt Matthias Grimm, Geschäftsleiter der GWG, mit rund 1100 Wohnungen die zweitgrösste Wohnbaugenossenschaft in der Region Winterthur.

Im Jahr 2005 kaufte die GWG die Doppelliegenschaft an der Etzbergstrasse 8/10 von privaten Besitzern: zwei Mehrfamilienhäu-



Foto: z/Vg.

Fassade alt – neu: Die Gebäudehüllen erhielten eine 14-cm-Wärmedämmung und eine Verkleidung mit Eternitplatten. Neue Balkone bieten deutlich mehr Platz.



Foto: Thomas Bürgisser

### Zeitgemässer Komfort: Küche vor und nach Erneuerung.



ser mit insgesamt 28 Wohnungen, vier Stränge mit jeweils sieben Wohnungen. Die Hälfte der Einheiten umfasst vier Zimmer (85 m<sup>2</sup>), die restlichen sind etwas kleiner und haben dreieinhalb Zimmer.

### Intensive Ideensammlung

«Beim Kauf war klar, dass man die Liegenschaft mit Baujahr 1969 sanieren musste», so Matthias Grimm. Von den Vorbesitzern waren zwar kleinere Renovationsarbeiten vorgenommen worden. Vor allem die Isolation des Hauses liess aber zu wünschen übrig, führte teilweise sogar zu Schimmelbildung. Und auch die Ausstattung in Küche und Bad entsprach nicht mehr dem heutigen Standard. Finanziert werden sollte das Projekt vollumfänglich aus Eigenmitteln der Genossenschaft. In einem ersten Schritt beauftragte man drei Architekten, jeweils eine Idee zur Sanierung auszuarbeiten – mit wenigen Vorgaben. «Im Zentrum stand für uns die energetische Sanierung. Gleichzeitig wollten wir die Wohnungen möglichst altersgerecht gestalten. Ein Angebot, das bei der GWG noch untervertreten ist», erklärt der Geschäftsleiter. «Wir stellten uns vor, dass sich die kleineren Wohnungen für ältere Personen eignen würden und die grösseren, mit zwei Kinderzimmern, für Familien.»

Im Rahmen einer Versammlung konnten auch die Bewohnerinnen und Bewohner Anregungen einbringen. «Meist wissen die Mieter selbst am besten, an was es fehlt», sagt Matthias Grimm. Vor die Generalversammlung musste die Genossenschaft das Projekt dagegen nicht bringen: Denn trotz der genossenschaftlichen Organisation entscheidet bei der GWG der Vorstand über solche Investitionen. Die Ideen aus den drei



Bad vor und nach der Erneuerung.

eingereichten Vorschlägen sowie die Inputs der Mieter dienten nun als weitere Vorgabe zur Ausarbeitung des definitiven Projektes. Den Auftrag dazu erteilte man dem Sieger der Ausschreibung, dem Architekturbüro Bosshard GmbH in Winterthur.

### Umfassende energetische Sanierung

Ende Mai 2011 begannen die Bauarbeiten im Aussenbereich. Das Gebäude wurde neu gedämmt und eingekleidet. Bei der Isolation setzte man auf 14 Zentimeter dicke Glaswollplatten. Die hinterlüftete Fassade wurde mit Wellplatten aus Eternit neu gestaltet. Diese bilden gleich auch ein Gestaltungselement, so dass die Fassade eine besondere, moderne Struktur erhielt. Auch das Dach wurde neu gedämmt und mit Sonnenkollektoren ausgestattet. Diese decken den Warmwasserbedarf, wobei bei Engpässen die neue Pelletheizung einspringt, der Ersatz für die bisherige Ölheizung. Um die Gebäudehülle zu komplettieren, wur-

den ausserdem dreifachverglaste Fenster eingebaut. Bei den energetischen Massnahmen erhielt die GWG vom Gebäudeprogramm des Bundes (Gebäudehülle) sowie vom Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (thermische Solaranlage) finanzielle Unterstützung.

In den Wohnungen begannen die Arbeiten Mitte August. Hier wurde der Eingangsbereich neu gestrichen und der Boden mit neuem Linoleum ausgelegt. Die Badezimmer und Küchen wurden gesamterneuert, beides belies man im Grundriss aber gleich. Bei den 3½-Zimmer-Wohnungen ersetzte man die Badewanne durch eine Dusche, mit Blick auf das altersgerechte Wohnen. In den Küchen gibt es neu eine Granitabdeckung, einen Glaskeramikherd sowie weitere neue Geräte wie Dampfzug, Backofen und Geschirrspüler. Im Rahmen der Sanierungen gestaltete man auch den Hauseingang und die Treppenhäuser neu. Die Balkone vergrösserte man von

Blick auf die Eingangsseite.



Die Kindertagesstätte im Erdgeschoss wird bald mit Leben gefüllt sein.



Die Eternitplatten prägen das Erscheinungsbild.

Fotos aussen: Thomas Burgisser

Fotos innen: zVg

5 auf 7,5 Quadratmeter und stattete sie mit wetterfesten Schränken aus.

**In bewohntem Zustand**

Die Innensanierung brachte auch Einschränkungen für die Mieter mit sich. «Wir waren darauf bedacht, die Arbeiten in den Wohnungen auf möglichst kurze Zeit zu beschränken. Die Renovierung sollte Strang für Strang geschehen, pro Strang jeweils fünf Wochen», erzählt Bauleiter und Architekt Heinz Bosshard. Als Unterstützung bot man den Mietern alternative Kochgelegenheiten in der Wohnung sowie sanitäre Anlagen im Untergeschoss. Durch die frühe Ankündigung hatten sie zudem Zeit, Ausweichmöglichkeiten zu planen. So planmässig wie die Innensanierung lief nicht alles ab. Zu Verzögerungen kam es insbesondere wegen Engpässen bei den Lieferanten. Deshalb wird es noch etwas dauern, bis auch die Umgebungsarbeiten vollendet sind. Dazu gehört beispielsweise ein abge-

grenzter Spielplatz für die Kindertagesstätte. Und auch ein neuer, schwellenloser Zugang sowie weitere Parkplätze sollen entstehen.

Trotzdem ist man bei der GWG zufrieden mit dem Umbauprojekt. Und die Mieter? «Wir bekamen bisher nur positives Feedback», erzählt Matthias Grimm. Die Mietzinserhöhungen können dank der neuen Gebäudehülle und der damit erwarteten Halbierung der Energiekosten etwas abgedefert werden. Die Bruttomieten, die vor der Renovation zwischen 900 und 1300 Franken lagen, steigen bloss um rund 250 Franken. «Die Erhöhung werden wir aber erst auf Juni 2012 umsetzen», sagt Matthias Grimm. So kann er denn auch noch nicht definitiv sagen, ob alle Mieter in den Wohnungen bleiben werden. «Bisher sieht es allerdings danach aus.»

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Winterthur

**Architektur, Baumanagement und Bauleitung:**  
Bosshard Architekten GmbH, Büro für Bauen, Winterthur

**Unternehmen (Auswahl):**  
BWT Bau AG, Winterthur (Baumeister)  
Gadola Fassaden AG, Oetwil am See (Fassaden)  
Swisswindows AG, St. Gallen, Ego Kiefer AG, St. Gallen (Fenster)  
Bisag Küchenbau AG, Frauenfeld (Küchen)

**Umfang:**  
2 MFH, 28 Wohnungen, Kindertagesstätte

**Baukosten:**  
5,1 Mio. CHF total, exkl. Kita

**Mietzinsbeispiele:**  
3½-Zimmer-Wohnung alt: 860 CHF plus 220 CHF NK  
3½-Zimmer-Wohnung neu: 1180 CHF plus 110 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung alt: 930 CHF plus 230 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung neu: 1300 CHF plus 120 CHF NK