

# Die Baugenossenschaft Vreneligärtli erneuert 155 Wohnungen : zwischen Aufbruch und Tradition

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390588>

## **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 Baugenossenschaft Vrenelisgärtli erneuert 155 Wohnungen

# ZWISCHEN AUFBRUCH UND TRADITION



Bilder: Stefan Hartmann

Die markante Siedlung der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (BGV) in Zürich Unterstrass ist in die Jahre gekommen. Das Erneuerungsprojekt «Fresco» sorgt für zeitgemässen Wärmeschutz, ohne das Erscheinungsbild zu verändern. Dank Grundrissveränderungen steigt der Wohnkomfort.

Von Stefan Hartmann

**F**ür das Stadtwohnen ist die Siedlung der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (BGV) nahezu perfekt. Die rund 220 Wohnungen liegen im beliebten Zürcher Kreis 6 zwischen Schaffhauser- und Bucheggplatz. Schulhäuser, Einkauf, Post und Naherholungsgebiet Käferberg sind in Fussdistanz erreichbar. Das Tram hält direkt vor der Türe. Und trotz der Zentrumsnähe hat die Siedlung mit den ausgedehnten Grünflächen zwischen den Häusern einen Dorfcharakter – ideal für Familien mit Kindern.

Architektonisches Merkmal der langen Baukörper aus den frühen 1930er-Jahren sind die gerundeten Balkone und die Walmdächer mit den Dachwohnungen. Die gleichartig gestalte-

ten Häuser erhalten durch Gesimse und Bemalung eine horizontale Gliederung. Die Siedlung ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz verzeichnet. Die Bauten sind allerdings in die Jahre gekommen. Die strategische Planung der Baugenossenschaft von 2006 sieht daher vor, den gesamten Bestand in den kommenden dreissig Jahren zu erneuern. Zwei Mehrfamilienhäuser an der Hofwiesenstrasse und vier Reiheneinfamilienhäuser an der Wissmannstrasse werden dabei durch Neubauten ersetzt (siehe Kasten). Die fünf Häuser der dritten Etappe unterhalb der Seminarstrasse sollen laut BGV-Planung in etwa zehn Jahren ersetzt werden.

## Stilbewusste Aussendämmung

Die 155 Wohnungen der ersten und der zweiten Etappe werden in zwei Etappen renoviert, wobei die erste abgeschlossen ist. Die Fassaden erhalten eine Wärmedämmung, die Dächer Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung und die Küchen und Bäder werden erneuert. Das Renovationsprojekt «Fresco» von Fahrländer Scherrer GmbH wurde wegen des



**Trotz 15-Zentimeter-Dämmung blieb das Erscheinungsbild erhalten.**

ästhetisch und funktional überzeugenden Konzepts gewählt. Die Fassadenisolation gestalten die Architekten so, dass der prägende Charakter der Siedlung erhalten blieb. Und tatsächlich: Wenn man es nicht wüsste, würde man kaum glauben, dass die Fassaden mit einer 15 Zentimeter dicken Dämmschicht versehen wurden. Die Dämmelemente wurden präzise in die vorhandenen Muster eingepasst. Die Bänderungen weisen fein- und grobkörnige Putze mit kleinen Farbnuancen auf.

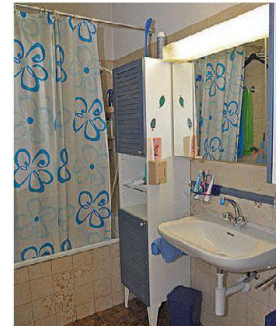
«Fresco» überzeugt auch durch die bessere Raumnutzung, die durch eine geschickte Grundrissveränderung erzielt wurde. Besonders augenfällig wird dies in den 4-Zimmer-Wohnungen: Hier wurde die ehemals kleine Küche vom Rand in die Mitte der Wohnung verlegt. Dafür versetzten die Architekten Bad und WC an den bisherigen Platz der Küche. Die Loggia, bei den Mietern als Stauraum für Flaschen, Papier oder Lebensmittel beliebt, wurde aufgehoben und in die neue Küche integriert. Ebenso fiel der alte Elektroboiler weg, was zusätzlich Raum schaffte.

### Grössere Küche dank Umplatzierung

Durch diese Massnahmen konnte die Küche von ursprünglich acht auf gut zehn Quadratmeter vergrössert werden. Gleichzeitig konnte ein energetisches Leck – die Loggia – behoben werden, indem hier die Fassade geschlossen wurde. «Die Küchen haben klar an Attraktivität gewonnen, weshalb der verlorene Aussenstauraum gut verschmerzbar ist», sagt Thomas Vonwil, Geschäftsführer der BGV. Ausserdem haben die Wohnungen ein zweites separates WC erhalten, was den heutigen Mieterwünschen entspricht.

Mit der Erneuerung von Küche und Bad sowie den energetischen Massnahmen werden die Häuser für die nächsten dreissig Jahre wieder fit gemacht. So ist weiterhin ein preiswertes Wohnen an guter Lage sichergestellt. Das «Fresco»-Budget von 23 Millionen Franken, darin eingeschlossen eine Teilerneuerung der Kanalisation, gab zwar an der GV von 2010 viel zu reden. Der BGV-Vorstand konnte jedoch glaubhaft darlegen, dass der Betrag zu verantworten sei, einerseits dank amortisiertem Altbaubestand, andererseits wegen der historisch tiefen Hypothekarzinsen. ➔

**Dank Grundrissveränderungen konnten die Küchen vergrössert werden (links: früherer Zustand).**



**Auch die Bäder wurden umplatziert und erneuert (rechts: alter Zustand).**

## ERSATZNEUBAU ERGÄNZT WOHNUNGSANGEBOT

Bild: Harder Spreyermann Architekten



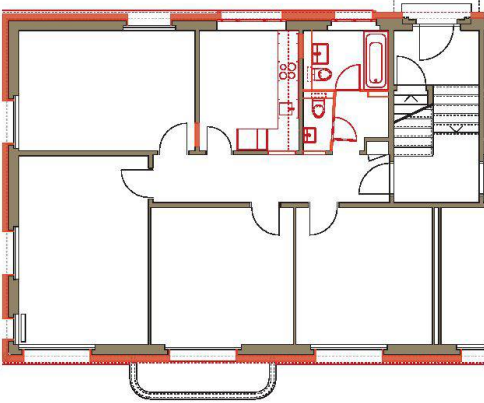
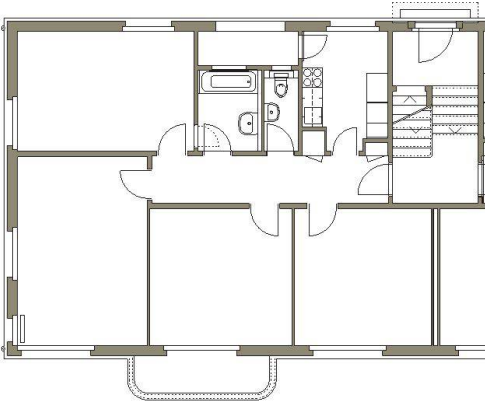
**So wird sich der Neubau präsentieren (Visualisierung).**

Das Wohnungsangebot der Baugenossenschaft Vrenelislärtli ist mit den rund 220 Drei- und Vierzimmerwohnungen sehr homogen und genügt den Ansprüchen des gesellschaftlichen Wandels nicht. Unter anderem fehlt ein Lift, was sich gerade für ältere Bewohner als erschwerend erweist. Im Rahmen der strategischen Planung gab die BGV-Generalversammlung 2005 daher grünes Licht für einen modernen Ersatzbau anstelle der beiden Gebäude Hofwiesenstrasse 45 und 47 und Wiss-

mannstrasse 20 bis 26. 2007 wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, wobei das Projekt von Harder Spreyermann Architekten, Zürich, überzeugte.

Die zwei Neubauten sehen insgesamt 28 Wohnungen vor (vorher: 16): 20 altersgerechte Wohnungen für Einzelpersonen und Paare (3½, 2½, 1½ Zimmer) sowie 8 grosse Familienwohnungen (5½ und 4½ Zimmer). «Dadurch wird das Wohnangebot der Siedlung Vrenelislärtli sinnvoll ergänzt und sie bleibt für Familien attraktiv», sagt Geschäftsführer Thomas Vonwil. Dank Lift und Nähe zur Tramstation Laubiweg hofft der Vorstand, dass die Seniorinnen und Senioren im Vrenelislärtli die einmalige Gelegenheit nutzen, in den Neubau umzusiedeln. Damit würden wieder günstige Wohnungen für junge Familien frei. Wegen Rekursen werden die Abbrucharbeiten mit zwei Jahren Verzögerung im Spätherbst 2013 beginnen. Derzeit sind die Wohnungen befristet vor allem an Studenten vermietet.





Grundriss der 4-Zimmer-Wohnung vorher und nachher.

### Risiko Werkvertrag

Die zweite Etappe wird bis Frühling 2014 abgeschlossen sein. Dann werden die Bewohner mit sonnengewärmtem Wasser duschen. Jeweils sechs Wohnungen werden neu von einem zentralen Boiler im Keller versorgt, was die alten, individuellen Elektroboiler überflüssig macht. Die Siedlung wird mit Öl geheizt, weil man die Brenner zurzeit noch nicht ersetzen will. Die Sanierungen erfolgen im bewohnten Zustand, wobei Küche und Bad während fünf Wochen nicht benutzt werden können. Die durch die Renovation erzielte Verbesserung der Wohnstandards wird provisorisch eine Mietzinserhöhung von 300 Franken (3-Zimmer-Wohnung) beziehungsweise



Horizontale Gliederung: Renovierte Eingangsseite.

se 400 Franken (4-Zimmer-Wohnung) zur Folge haben, wobei man für die definitive Mietzinsfestsetzung die Schlussabrechnung abwarten will.

Beide Etappen wurden in einem einzigen Werkvertrag vergeben, was nicht nur Vorteile hatte. Zwar liessen sich so Kosten senken. «Dafür fehlt ein Druckmittel, um bei ungenügender Leistung den Auftrag für die zweite Etappe an eine andere Firma zu vergeben», hält der BGV-Geschäftsführer fest. Teilweise sei man mit den Leistungen und der Sorgfalt der Handwerker nicht zufrieden gewesen. So wurden in den Kellermauern Löcher für die Leitungen der neuen Warmwasserversorgung gebohrt, ohne dass das Mobiliar in den Kellerabteilen geschützt worden wäre. «Das hat bei den Mietern für grossen Ärger gesorgt», sagt Thomas Vonwil. Immerhin: In der zweiten Etappe wird sich dieser Fehler nicht wiederholen. ■

## BAUDATEN

### Bauträger:

Baugenossenschaft Vreneliggärtli, Zürich

### Architekten:

Fahrländer Scherrer Architekten GmbH, Zürich

### Baumanagement:

Oppliger Baumanagement AG, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

BWT Bau AG, Zürich (Baumeister)

4B Fenster AG, Adliswil (Fenster)

Robert Spleiss AG, Küsnacht

(Fassaden, Aussendämmung)

B. Wietlisbach AG, Zürich (Küchen)

### Umfang:

26 MFH, 155 Wohnungen

### Baukosten:

23 Mio. CHF, inkl. Reserve

### Mietzinsbeispiele:

#### 3-Zimmer-Wohnung:

alt: 964 CHF plus 198 CHF NK

(plus Stromkosten Boiler)

neu: 1264 CHF (prov.) plus 198 CHF NK

#### 4-Zimmer-Wohnung:

alt: 1174 CHF plus 248 CHF NK

(plus Stromkosten Boiler)

neu: 1574 CHF (prov.) plus 248 CHF NK

ANZEIGE

**Schweizer**

Durchblick mit Leichtigkeit.  
Glasfaltwände von Schweizer.

[www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch)

