

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon (GWB) stockt Reihenhäuser auf : fünfzig Prozent mehr Wohnfläche

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7-8: **Gemeinde und Genossenschaft**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390612>

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.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon (GBW) stockt Reihenhäuser auf

FÜNFZIG PROZENT MEHR WOHNFLÄCHE

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon (GBW) setzt auf Verbesserung der Wohnqualität statt Ersatz: In ihren beiden Reihenhaussiedlungen aus den 1940er-Jahren hat sie die Wohnflächen mit Aufstockungen um rund fünfzig Prozent vergrössert. Die Mieten bleiben günstig.

Von Richard Liechti



Bilder: GBW

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon besitzt zwei Reihenhaussiedlungen gleichen Baustils. Die Luftaufnahme zeigt die Überbauung Neugut nach der Aufstockung.

Nur wenige Monate nach Ende des Zweiten Weltkriegs gründeten initiative Einwohnerinnen und Einwohner von Wetzikon eine Baugenossenschaft, um in gemeinsamer Selbsthilfe kostengünstigen Wohnraum zu errichten. Die beiden ersten Siedlungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wetzikon (GBW), 1946/47 vollendet, atmen denn auch den Geist jener Zeit. Die Gärten, damals unabdinglich für die Selbstversorgung, sind grosszügig bemessen. Die Wohnfläche in den Doppelfamilienhäusern, die jeweils durch einen Schuppen verbunden sind, fiel dagegen bescheiden aus. Auf zwei Stockwerken ordnete

man vier Zimmer an, in den Eckhäusern fünf. Gut achtzig Quadratmeter mussten auch für eine vielköpfige Familie genügen.

Grundsatzentscheid für Erhalt

Mehr als ein halbes Jahrhundert später sind die insgesamt 34 Häuser, die an der Hofstrasse im Schöneichquartier und an der Spitalstrasse im Neugutquartier liegen, immer noch gefragt. Die Grünflächen nutzen die Mieterinnen und Mieter heute zwar lieber als Tummelplatz für die Kinder als zum Gemüseanbau. Ein riesiges Trampolin hat hier ebenso Platz wie ein Gehege für eine ganze Kaninchenschar. Kein Wun-

der, muss die Genossenschaft Wartelisten führen. «Die Qualität des «eigenen» Hüslis überzeugt eben bis heute», weiss Fritz Gamper, der frühere Präsident der Genossenschaft. Trotzdem beschloss der Vorstand, die Wohnflächen den heutigen Ansprüchen anzupassen. Denn man wollte sicherstellen, dass die Häuser auch in Zukunft für ein Familienpublikum attraktiv bleiben.

Wegen der geringen Ausnutzung der Siedlungsfläche wäre ein Abbruch und die Erstellung einer modernen Überbauung zwar eine Option gewesen. Doch für die Genossenschaft kam dies schon aus praktischen Gründen nicht in Frage. Früher litten beide Siedlungen nämlich unter Parkplatzmangel. «Die Kinder mussten zwischen abgestellten Autos spielen», erinnert sich Fritz Gamper. Deshalb beschloss die Genossenschaft, mit dem Bau von Tiefgaragen Abhilfe zu schaffen. Dies war eine kostspielige Angelegenheit, musste doch in beiden Siedlungen jeweils das gesamte Erdreich zwischen zwei Hauszeilen abgetragen und nach der Erstellung der Garage wieder aufgeschüttet werden. Doch es hat sich gelohnt: Kein Wagen verstellt heute die Siedlungen. Mit der grossen Investition war der Grundsatzentscheid für den Erhalt der Häuser gefallen. Doch bei der GBW ist man beim Thema Ersatzneubau grundsätzlich skeptisch. Mit dem Ziel, kostengünstigen Wohnraum anzubieten, lasse sich ein teurer Neubau nämlich kaum vereinen.

Aufstockung günstiger als Anbau

Tatsächlich kosten die meisten der insgesamt 102 Wohneinheiten der Genossenschaft kaum mehr als tausend Franken monatlich. Dabei sind die fünf Siedlungen ausgezeichnet unterhalten. Insbesondere der Wärmedämmung misst man viel Gewicht bei. So setzt die GBW bei der Fassadensanierung durchwegs auf hinterlüftete Lösungen, wie die Eternitverkleidungen beweisen, die schon fast das Markenzeichen der GBW-Häuser sind. Die tiefen Mietzinse und die gesunden Finanzen der Genossenschaft erleichterten denn auch den Entscheid für den Ausbau der Reihenhäuser. Da die Dächer sowieso erneuert werden mussten, kam man rasch zum Schluss, dass eine Aufstockung und Nutzung des Estrichs für Wohnzwecke die günstigere Lösung als Anbauten darstellten. Der Vorstand betraute einen Architekten mit der Planung. Danach galt es, die Mitglieder zu überzeugen, die trotz anfänglicher Skepsis – eigentlich sei man doch mit der heutigen Situation zufrieden – zustimmten. Die Tatsache, dass die Häuser auch nach dem für den Ausbau notwendigen Mietzinsaufschlag ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten, trug ihren Teil bei.

In den Jahren 2009 bis 2012 gingen die Bauarbeiten in mehreren Etappen und in bewohntem Zustand über die Bühne. Für den Dachausbau trug man den alten Dachstock zunächst



1–3 Der neue Dachaufbau besteht aus vorgefertigten Holzelementen.

4–7 Der neue Dachraum verfügt über eine Nasszelle. Französische Fenster sorgen für viel Licht.

vollständig ab. Innert einer Woche erstellte eine Spezialfirma einen Aufbau aus vorgefertigten Holzelementen, der 1,8 Meter zusätzliche Höhe bietet. Störende Dachschrägen gibt es im neuen Wohnraum deshalb kaum. Er bietet in den Vierzimmerhäusern rund 43 Quadratmeter zusätzliche Fläche, in den Fünzimmerhäusern sogar 51 Quadratmeter. Eine kleine Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche sorgt für eine vielfältige Nutzbarkeit. Französische Fenster bringen viel Licht in den Raum. Erschlossen wird das Dachgeschoss über eine neue Holztreppe. ➔



Von links: fertig renoviertes Haus mit Aufstockung – Bauzustand – Haus im Originalzustand.

BAUDATEN

Bauträgerin:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon, Wetzikon (www.g-b-w.ch)

Architektur:

Kurt Schmid, Tann-Dürnten

Bauleitung:

Urs Meier, Uster

Dachaufbau:

Moser Holzbau AG, Gossau (ZH)

Dachdecker:

Strohmeier AG, Wetzikon

Umfang:

34 Häuser, Aufstockung mit Dachausbau, Wärmedämmung Fassaden, Dacherneuerung

Baukosten:

7 Mio. CHF total

206 000 CHF/Haus total

112 000 CHF/Haus Dachausbau

Mietzinsbeispiel:

vorher (4 Zimmer, 86 m²):

700 CHF plus 175 CHF NK

nach Umbau (5 Zimmer, 129 m²):

1173 CHF plus 175 CHF NK

Tiefere Heizkosten

Neben den gänzlich neuen Dächern isolierte man die Fassaden, wobei das Erscheinungsbild weitgehend erhalten blieb. So ersetzte man die braunen Eternitplatten im oberen Fassadenteil durch eine hinterlüftete Konstruktion mit der gleichen Verkleidung in Grau. Dank der wärmetechnischen Sanierung fielen die Heizkosten rund zehn Prozent tiefer aus – und dies trotz Zunahme des Wohnvolumens um über hundert Kubikmeter pro Haus. Bei der Ausführung zog die Genossenschaft fast durchwegs Handwerker bei, mit denen sie seit Jahren zusammenarbeitet. Statt auf die Preise zu drücken, setzt man auf ein Vertrauensverhältnis. Das Ergebnis seien erstaunlich reibungslose Abläufe, stellt Fritz Gamper fest, und eine höhere Qualität und Dienstleistungsbereitschaft.

Der Mietzinsaufschlag fällt zwar prozentual beträchtlich aus. Allerdings betragen die Mieten für das Vierzimmerhaus vorher weniger als 900 Franken monatlich. Neu kommt ein sol-

ches Haus, nunmehr mit fünf Zimmern und insgesamt rund 130 Quadratmetern Wohnfläche, auf rund 1350 Franken zu stehen, und zwar einschliesslich Nebenkosten. Das ist nach wie vor äusserst günstig, ist die Stadt Wetzikon mit ihren ausgezeichneten S-Bahn-Verbindungen nach Zürich doch auf Wachstumskurs. So musste denn auch keiner der bisherigen Mieter aus finanziellen Gründen ausziehen.

Erster Neubau seit vierzig Jahren

Auf Wachstumskurs ist auch die GBW. «Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sind hervorragend», stellt der heutige Präsident, Martin Hürlimann, nach Abschluss des Erneuerungsprojekts im Geschäftsbericht 2012 fest. Deshalb will man die Hände jetzt nicht in den Schoß legen. Soeben hat die GBW am Rand ihrer bestehenden Siedlungen im Schöneichquartier ein Grundstück erworben. Dort wird der erste Neubau der Genossenschaft seit 1974 entstehen. ■

ANZEIGE

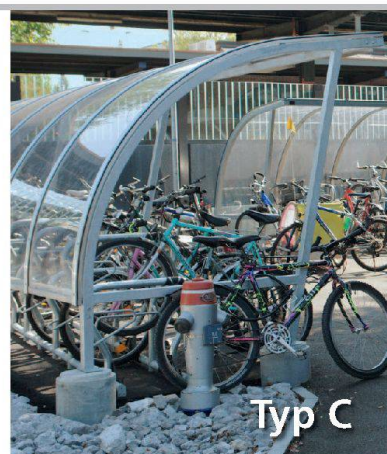
Lichtdurchlässige
Bausysteme



Real AG · Uttigenstrasse 128 · 3603 Thun
Telefon 033 224 01 01 · www.real-ag.ch

**Wir sind
die Spezialisten
für Veloabstell-
anlagen und
Überdachungen**

Verlangen Sie unsere
neue Broschüre!



Typ C