

# Die Stammsiedlung trägt wieder rot

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 3: **Renovation**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037253>

## **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.



Nach drei Jahren Sanierung präsentiert sich die Stammsiedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich im neuen Kleid. Die rote Fassadenfarbe und die mintblauen Fensterläden waren eine Vorgabe der Denkmalpflege.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) saniert Gebäudekomplex

# Die Stammsiedlung trägt wieder rot

Über einen Zeitraum von drei Jahren hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich ihre denkmalgeschützte Stammsiedlung aus den Jahren 1926/27 saniert. Um die Bewohnenden möglichst wenig einzuschränken, gab es einen strikten Zeitplan. Einzig Corona sorgte für einen einjährigen Unterbruch.

Von Thomas Bürgisser

Der Zeilenbau am Röntgenplatz in Zürich ist fast gleich alt wie die Genossenschaft, der die Siedlung gehört. 1925 wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) gegründet, zwei Jahre später war ihre erste Siedlung fertiggestellt. Nach drei Jahren Sanierung präsentiert sich die GBRZ-Stammsiedlung entlang der Fabrik-, Heinrich-, Josef- und Röntgenstrasse nun im neuen Kleid. Wobei: Ganz neu ist dieses nicht. Die jetzige Farbgestaltung mit der roten Fassadenfarbe in Kombination mit den Fensterläden in Mintblau entspricht wieder jener vom Erstbau. «Das war eine Vorgabe der Denkmalpflege, mit

der wir sehr gut und konstruktiv zusammengearbeitet haben», erklärt Timur Ocak, Leiter Bau der GBRZ. Denn der Gebäudekomplex mit elf Hauseingängen, 104 Wohnungen, einem Ladenlokal und einer Arztpraxis steht unter Denkmalschutz.

## Nur wenige Kündigungen im Voraus

Den Ausschlag zu den Sanierungen gegeben hat jedoch nicht in erster Linie die Aussenfassade. «Notwendig wurde die Sanierung vor allem wegen den haustechnischen Leitungen. Diese hatten die Altersgrenze längst erreicht und mussten ersetzt werden. Dabei gingen wir auch



Grundrissveränderungen wurden keine vorgenommen. Aber dank neuen Balkonen mit Flügeltüren fällt mehr Licht in die Wohnungen.



In den neuen Küchen gibt es mehr Stauraum als früher. Der Plattenboden aus rosaroten Keramikfliesen passt zum historischen Gebäude.



Auch in den Badezimmern setzte man beim Boden auf rosa Sechseckfliesen. In einigen Wohnungen ersetzen Duschen die Badewannen.

gleich Badezimmer und Küchen an», führt Ocak aus. 30 Jahre sind seit der letzten Renovation vergangen, und schon länger war klar, dass die nächste anstand. Die GBRZ veröffentlicht jeweils im Jahresbericht ein Investitionsprogramm über 25 Jahre mit den vorgesehenen baulichen Eingriffen in ihren Siedlungen. Entsprechend wussten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Jahre zuvor, dass eine grosszyklische Sanierung auf sie zukommt. Im Sommer 2018 wurde schliesslich das Baugesuch eingereicht, im gleichen Jahr fand die detaillierte Mieterinformation statt.

Die Sanierung sollte in bewohntem Zustand stattfinden: «Als Baugenossenschaft war unser Ziel, die Sanierung für die Bewohnenden so ertragbar wie möglich zu gestalten.» Konkret wurde so geplant, dass in den Wohnungen jeweils für fünf Wochen auf Küche und Bad verzichtet werden musste. Für diese Zeit stellte die GBRZ im Innenhof pro Wohnung einen rund 15 Quadratmeter grossen Wohncontainer mit Dusche/WC, Küche und Platz für Tisch und Bett zur Verfügung. Familien mit Kleinkindern konnten sich melden, um anstelle eines Wohncontainers die Bauzeit in einer der zu diesem Zweck vorübergehend nicht vermieteten GBRZ-Wohnungen zu überbrücken. Bei der Mieterinformation wurde ausserdem auch bereits die Mietzinserhöhung nach Abschluss der Sanierungen transparent gemacht. «Die alten Mietzinse waren sehr tief, und auch die Erhöhung ist sehr moderat ausgefallen», sagt Ocak. Nur fünf Prozent der Mietenden haben laut GBRZ im Vorfeld der Sanierungen gekündigt.

Die meisten waren dankbar, ihr Zuhause behalten zu dürfen. Sie liessen sich auf die Sanierung in bewohntem Zustand ein und erhielten dafür eine Mietzinsreduktion.

### Lange Sanierungspause wegen Corona

Im Frühling 2019 startete die erste Sanierungsetappe. Dabei ging man immer zwei Stränge gleichzeitig an, jedoch aus Rücksicht auf den Treppenhausverkehr nicht im gleichen Haus. Schliesslich galt es, einiges an Material hinauf- und hinunterzutragen. Exakt 19 Tage pro Strang waren geplant und konnten auch mehrheitlich eingehalten werden. Um den Winter zu umgehen, machte man nach acht Monaten eine Sanierungspause. Diese dauerte schlussendlich ein Jahr länger als vorgesehen, denn wegen Corona wurde die zweite Bauetappe Anfang 2020 vorsorglich um ein Jahr verschoben. 2021 aber konnten die Arbei-

## Baudaten

### Bauträger:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich, Zürich

### Architektur:

Forster & Uhl Architekten GmbH, Zürich

### Generalplaner:

Forster & Uhl Architekten GmbH, Zürich

### Baumanagement:

Caretta + Gitz AG, 8700 Küsnacht

### Umfang:

Zeilenbau mit 11 Hauseingängen, 104 Wohnungen, davon 9 2-Zimmer-Wohnungen, 1 2 ½-Zimmer-Wohnung, 74 3-Zimmer-Wohnungen, 19 4-Zimmer-Wohnungen, 1 5-Zimmer-Wohnung, 1 Ladenlokal, 1 Praxis, Aussenflächen, Treppenhaus, Keller, Waschküchen, 20 Ladestationen für Elektroautos in Tiefgarage

### Baukosten (BKP 1-5):

16 Mio. CHF total  
153 800 CHF/Wohnung



Zum Innenhof hin sind grosse Balkone entstanden. Die strassenseitig vorhandenen Balkone wurden nicht verändert, weil die Fassade aus denkmalpflegerischen Gründen nicht gedämmt werden durfte.



ten wieder aufgenommen und grossmehrheitlich wie geplant Ende November abgeschlossen werden.

Getan hat sich in dieser Zeit einiges. So wurden sämtliche Steig-, Elektro- und Kanalisationsleitungen erneuert, die Briefkastenanlage inklusive Sonnerie ersetzt, die Wohnungstüren, Treppenhäuser, Keller und Waschküchen aufgefrischt und in der Tiefgarage zwanzig Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos aufgerüstet. In den Wohnungen profitieren die fast 200 Bewohnenden unter anderem von neuen Küchen. Diese verfügen über deutlich mehr Stauraum als früher und neu über einen Geschirrspüler. Der Plattenboden aus rosaroten Keramikfliesen passt zum historischen Gebäude, die dunkelgrüne Küchenrückwand fügt sich zusammen mit den grauen Küchenfronten bestens ins Gesamtbild ein.

Auch in den Badezimmern setzte man beim Boden auf die rosaroten Sechseckfliesen, weisse Keramikplatten zieren die Wände. In einigen Wohnungen entstanden aus Platzgründen anstelle klein dimensionierter Badewannen neu Duschen. In den anderen finden sich weiterhin eine Badewanne sowie teilweise wie bisher auch ein zusätzliches separates WC.

#### Neue Balkone für viele Wohnungen

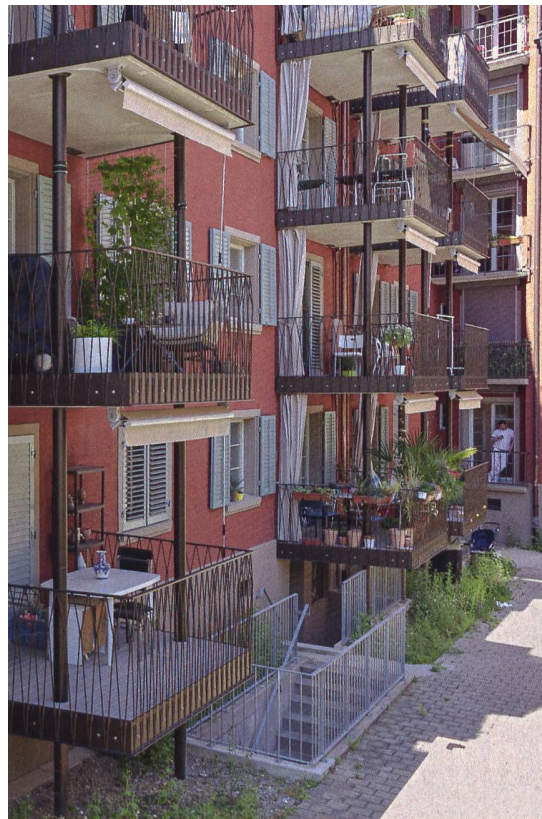
Grundrissveränderungen wurden keine vorgenommen – abgesehen von einem entscheidenden: Die meisten Mietenden kommen neu in den Genuss eines zusätzlichen, mehrheitlich acht Quadratmeter grossen Balkons zum Innenhof hin. «Leider war das konstruktiv nicht bei ganz allen Wohnungen möglich, aber immerhin bei drei Vierteln», freut sich Ocak. Das hat auch Auswirkungen auf die Innenräume. So kam es an dieser Stelle zu einem Mauerdurchbruch, und das bisherige Fenster wurde zur raumhohen Balkontüre mit entsprechend zusätzlichem Lichteinfall. Aus energetischen Gründen wurden auch die restlichen Fenster durch dreifachverglaste Fenster ersetzt sowie die Kellerdecke gedämmt. «Die Fassade jedoch konnte aus denkmalpflegerischen Gründen leider nicht gedämmt werden», erklärt Ocak. Aus dem gleichen Grund durften auch die strassenseitig vorhandenen, kleinen Balkone nicht verändert werden. Ebenfalls keine Eingriffe wurden an der Öl-Gas-Kombiheizung vorgenommen, ab dem Jahr 2023 ist der Anschluss an ein Wärmenetz vorgesehen.

#### Positive Rückmeldungen

Aktuell werden noch letzte Arbeiten im Aussenbereich vorgenommen: Die Umgebung wird erneuert, zusätzlich gibt es mehr Veloab-



Zum denkmalgeschützten Gebäudekomplex mit elf Hauseingängen und 104 Wohnungen gehören auch eine Arztpraxis und ein Ladenlokal.



stellplätze, einen neuen Containerplatz, einen neuen Spielplatz sowie Sitzbänke für den Aufenthalt. Schon heute loben die Bewohnenden die gelungene Sanierung: Im «Inside», dem Newsletter der GBRZ, unterstreichen sie die deutliche Aufwertung der Wohnungen durch die neue Küche und das neue Badezimmer, freuen sich über den Geschirrspüler, das grosse Spülbecken, die ausziehbaren Schubladen und den grossen, neuen Balkon mit Flügeltüre sowie die dadurch helleren Wohnungen. Einzig die Badewanne vermissen manche. Die Übergangszeit in den Wohncontainern empfanden die von der GBRZ für den Newsletter befragten Bewohnenden als unproblematisch.

Die positiven Rückmeldungen der Bewohnerschaft freuen die Zürcher Baugenossenschaft. «Obwohl wir versucht haben, die Belastungen so gering wie möglich zu halten, lässt sich Bauen leider nie leise und staubfrei realisieren. Die Bewohnenden haben die vielen unvermeidbaren Einschränkungen im Wohnalltag aber wohlwollend und kooperativ hingenommen, wofür wir sehr dankbar sind», sagt Ocak. Auch als Leiter Bau zieht er ein durchwegs positives Fazit. Zwar fielen die Baukosten mit rund 16 Millionen Franken aufgrund der Verzögerungen durch Corona zwei Prozent höher aus als budgetiert. Unter anderem, weil bereits produzierte Elemente wie Balkone, Fenster und Küchen in einer Lagerhalle eingelagert werden mussten. Ansonsten aber sei auch dank der minutiösen Planung und guten Koordination alles ohne nennenswerte Zwischenfälle abgelaufen. «Der Aufwand aller hat sich gelohnt: Unsere Stammsiedlung ist auf lange Jahre hinaus verschönert, zeitgemässe, frische Elemente wurden hinzugewonnen und gleichzeitig wurde alter Glanz zu neuem Leben erweckt.» ■

# Mehr als nur eine Immobiliensoftware ●

Abalmmo – die Software für die Immobilienbewirtschaftung



Abalmmo live erleben  
Kostenlose  
Webinare-Reihe  
jetzt anmelden  
[abacus.ch/webinare](https://abacus.ch/webinare)

## Ihr Nutzen mit Abalmmo

Die Software Abalmmo ist eine Gesamtlösung für die Liegenschaftsbewirtschaftung. Dank moderner Software-Technologie können Sie jederzeit auf die Daten zugreifen und diese nutzen.

Abalmmo ist auf die Bedürfnisse von Liegenschaftsbewirtschaftenden der Schweiz ausgerichtet und deckt alle gesetzlichen Anforderungen des Mietrechts sowie auch der MWST ab.



Weitere Informationen finden Sie unter:  
[abacus.ch/abalmmo](https://abacus.ch/abalmmo)

DACHCOM



**Ja, ich will.  
Sanieren  
für die Zukunft.**



[flumroc.ch/jaichwill](http://flumroc.ch/jaichwill)



# Wissen teilen.

**Jetzt erst recht!**

Swissbau Compact im Mai 2022. Zu den relevanten Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft. [www.swissbau.ch](http://www.swissbau.ch)

**SWISS  
BAU  
COMPACT**

Halle 1.0  
Messe Basel  
3.-6. Mai 2022

Themenpartner:

**HÖRMANN LAUFEN**

Leading Partner Swissbau Focus:

**sia**  
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
Société suisse des ingénieurs et des architectes  
Società Svizzera Ingegneri e Architetti  
Swiss Society of Engineers and Architects

Main Partner Swissbau Innovation Lab:

**sia**  
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
Société suisse des ingénieurs et des architectes  
Società Svizzera Ingegneri e Architetti  
Swiss Society of Engineers and Architects

**BAUEN DIGITAL  
SCHWEIZ**

**swissbau**