

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 25 (2012)
Heft: [10]: Nachhaltiges Sanieren : vorbildlich erneuerte Wohnbauten in Zürich

Artikel: Faires Eigentum : ein schöner Altbau an bester Lage. Und dank der Besitzer auch nach dem Umbau noch durchmischte und partizipiert bewohnt

Autor: Petersen, Palle
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392271>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

FAIRES EIGENTUM Ein schöner Altbau an bester Lage. Und dank der Besitzer auch nach dem Umbau noch durchmischte und partizipiert bewohnt.

Interview: Palle Petersen

Dank einer benachbarten Baulücke geniessen die Bewohner des um die Jahrhundertwende erstellten Sichtbacksteinbaus an der Bertastrasse den Ausblick über die Ämtleranlage hinweg auf den Sihlfriedhof. Seit dem Umbau finden sich da grosszügig verglaste Wohnküchen mit angegliederten Balkonen und schmucken Geländern. Teure Eigentumswohnungen? Weit gefehlt! Ein Gespräch mit dem Hauseigentümer und seinem Architekten über den dritten Weg zwischen Spekulantentum und Genossenschaftswohnen.

Wie wurden Sie zum Hauseigentümer, und wie kam es zum Umbau?

Pete Mijnsen: Nachdem wir erfolglos mehrere Jahre eine geeignete Wohnung für unsere Familie gesucht hatten, erwarben wir 1985 zu dritt die Liegenschaft Bertastrasse 72. Dank einer Erbschaft waren wir dazu in der Lage, und die damaligen Besitzer glaubten uns, dass wir das Haus fair und familienfreundlich bewirtschaften wollten. Noch vor dem grossen Immobilienboom hatten wir erneut Glück und konnten auch das angrenzende Haus an der Bertastrasse 70 zur Erweiterung unserer Hausgemeinschaft kaufen. Da das Haus sanierungsbedürftig war, nutzten wir die Gelegenheit, um im Rahmen einer Zusammenlegung beider Treppenhäuser einen Lift einzubauen und die Grundrisse im Eckhaus zu vergrössern und zu verbessern.

Wann kamen die Architekten Huggenbergerfries an Bord?

Adrian Berger: Die Eigentümer veranstalteten 2009 einen Wettbewerb zwischen drei Büros. Pete, wieso hast du uns damals eigentlich eingeladen? **Pete Mijnsen:** Uns gefiel eure Bürophilosophie und die Verankerung im Quartier. Und dann schaffte euer Vorschlag den geforderten Spagat. Wir suchten nach einer originellen Idee, die den hochwertigen Bestand schon und als nachhaltige und gemässigte Aufwertung für die Mieterschaft finanziell tragbar ist.

Worin bestand diese Idee? **Adrian Berger:** Bei der Zusammenlegung entschieden wir, das besser erhaltene Treppenhaus in der Bertastrasse 72 zu belassen und jenes im Nachbarhaus zu entfernen. Es lag nahe, den Lift an dieser Stelle anzuordnen und davon ausgehend eine neue Raumtypologie zu entwickeln: Eine Eingangshalle reagiert auf die polygonale Geometrie und erschliesst sämtliche Zimmer. Sie schafft einen offenen Raumbezug zwischen dem Wohnzimmer und der neu erstellten Wohnküche mit angegliedertem Balkon. Dadurch wirkt die 5-Zimmer-Wohnung trotz kompakten 93 Quadratmetern verhältnismässig grosszügig.

Die Häuser stehen in einer Quartiererhaltungszone, da wirft das Amt für Städtebau einen kritischen Blick auf jedes Bauvorhaben. **Pete Mijnsen:** Wir konnten die Denkmalpflege davon überzeugen, dass wir chirurgische Eingriffe vornehmen. Überzeugend waren auch der Lifteinbau in einem Mehrgenerationenhaus, die sorgfältige Restauration von Vertäfelungen und Deckenfriesen sowie die nach alten Plänen angefertigten Eisengeländer. **Adrian Berger:** Teil der Einigung ist auch die kommunale Unterschutzstellung der Häuser nach Abschluss der Bauarbeiten, wodurch zukünftige Veränderungen schwierig sind. Nicht zuletzt deshalb wird der Blockrand nicht geschlossen, obwohl dies von der Ausnutzung her möglich wäre. Der räumliche Bezug vom Innenhof zur Ämtleranlage bleibt somit langfristig erhalten.

Welche Rolle spielt die Bauökologie? **Adrian Berger:** Der Anbau ist ein reiner Holzbau. Sämtliche Materialien entsprechen baubiologischen Kriterien, und es wurden ausschliesslich wasserlösliche, ölhaltige Farben verwendet. Nur die Anhydritböden wurden zugunsten der Langlebigkeit mit Zweikomponentenfarbe beschichtet. Wir haben eine bivalente Heizung installiert, deren mit Ökostrom betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpe von einer Biogasheizung ergänzt wird. Beim Verlassen der Wohnung kappt man

mit einem Schalter im Eingangsbereich die Stromzufuhr der ganzen Wohnung. **Pete Mijnsen:** Darüber hinaus ist der Elektromog reduziert. Als Ersatzlösung für Wireless-Verbindungen gibt es Anschlussbuchsen in fast jedem Zimmer. Auch ist die Steigzone für Glasfaserkabel vorbereitet, und sobald diese Technologie in Zürich zum Durchbruch gelangt, sind wir mit dabei.

Ihre Familie bewohnt die Duplex-Dachwohnungen, die beide mit Marktmiete eingesetzt sind. Trotzdem liegt die Gesamrendite nur bei drei Prozent. Warum subventionieren Sie die Mieterschaft? **Pete Mijnsen:** Die Kostenmiete stellt den Erhalt der Liegenschaft sicher, es handelt sich also um faire Preise und nicht um Wohltätigkeit. Fraglos könnten wir deutlich mehr verlangen, doch liegt uns viel an einer echten Hausgemeinschaft. Daher wohnen zurzeit eine Sozialhilfeempfängerin, eine junge WG, eine alleinerziehende Mutter mit zwei jugendlichen Töchtern, aber auch bessergestellte Parteien mit uns im Haus. Die Dynamik dieser aufeinandertreffenden Lebensentwürfe ist spannend und wertvoller als zwei Renditeprozente. Sie bedingt allerdings eine gewisse Konfliktkultur, die alle Beteiligten gelegentlich Zeit und Nerven kostet.

Wieso dieses Engagement? **Pete Mijnsen:** Wir fühlen uns Stadt und Quartier verbunden und setzen uns als Hauseigentümer für die Wohnraumerhaltung ein. Hierfür haben wir nach dem Austritt meines Bruders aus der Eigentümergemeinschaft im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für Mieter und Genossenschaften zu einem spekulationsbereinigten Preis eintragen lassen. Zudem gibt es halbjährlich Haussitzungen mit mieterseitigem Antragsrecht. Natürlich haben wir als Eigentümer das letzte Wort, doch da wir selbst gerne schön wohnen, sollen auch die Mieter in unserem Haus möglichst selbstbestimmt leben. **Adrian Berger:** Ihr behandelt eure Mieter wie Eigentümer. Obwohl es bereits in der Planung 45 verschiedene Einbauschränke gab, kamen auf Mieterwunsch weitere hinzu.

Wie sollte das Verhältnis zwischen Hauseigentümer und Mieter aussehen? **Pete Mijnsen:** Als Hauseigentümer sollte man sich aktiv mit seiner Umgebung beschäftigen und sich seiner Verantwortung bewusst sein. In den Achtzigerjahren haben wir uns mit dem Hauskauf exponiert und wurden in der linkskulturellen Szene auch argwöhnisch beobachtet. Heute herrscht ein pragmatischeres Klima, und nicht wenige aus unserer Generation haben sich inzwischen Wohneigentum gekauft. Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses ist die Verantwortung ungleich grösser. Wir versuchen deshalb, gemeinsam mit den Mietern eine Kultur des gegenseitigen Respekts zu leben. Vielleicht könnte man unsere Hauseigentümerkultur als eine anständige Alternative zwischen Immobilienspekulation, Stockwerkeigentum und Genossenschaftswohnen betrachten.

WOHNHAUS BERTASTRASSE, 2012

Bertastrasse 72, 8003 Zürich

› Bauherrschaft: Miteigentümergeinschaft Mijnsen

› Architektur: Huggenbergerfries, Zürich

› Bauingenieur: Synaxis, Zürich

› Bauphysik und Akustik: Bakus, Zürich

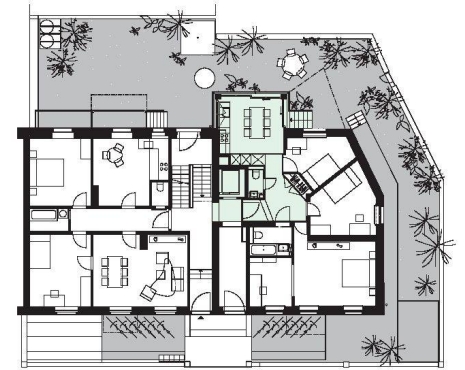
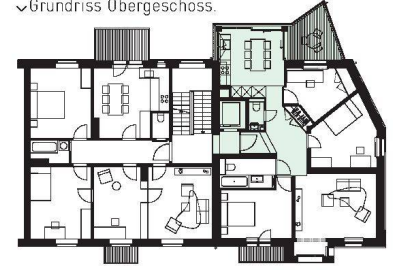
Aus dem Bericht der Jury: «Das Projekt besticht durch seinen subtilen Umgang mit der Ausgangslage und der bestehenden Substanz. (...) Durch den sehr ansprechend gestalteten Wohnraum- und Balkonanbau wurde die Wohnqualität erhöht (...). Die Mieterinnen waren durch einen Einbezug in der Planung am Gesamtprozess beteiligt.»



>Der neue Küchenerker mit Balkon des Hauses an der Bertastrasse.



∨Grundriss Obergeschoss.



^Grundriss Untergeschoss.



^Die Küche lässt sich grossflächig öffnen.

∨Vom neuen Anbau geht der Blick diagonal durch die gesamte Wohnung.

