Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 67 (1992)

Heft: 5: Delegiertenversammlung

Artikel: Planen - Informieren - Sanieren

Autor: Spuler, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105898

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.07.2025

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

Jürg Spuler

Planen – Informieren – Sanieren

Viele Genossenschaftsvorstände stehen vor der schwierigen Situation, ihren Mitgliedern notwendige Renovationen an ihren Häusern beliebt machen zu müssen. Diese Aufgabe ist nicht einfach und erfordert eine gründliche Vorbereitung und Information der Betroffenen. Dass eine Generalversammlung dann durchaus die richtigen Entscheide zu treffen vermag, zeigt der nachstehende Bericht aus der Gewerbebau- genossenschaft in Horgen.

Das frisch renovierte Gebäude der Gewerbebaugenossenschaft in Horgen. In den Dachstöcken konnte je eine geräumige 3½-Zimmer-Dachwohnung zusätzlich errichtet werden: Ein gutes Beispiel für eine sanfte Verdichtung des Wohnraumes in bereits überbautem Gebiet.

In einer Zeit, wo sich die Horgener Industrie in der grössten Wachstumsphase befand, wurde ein Problem offensichtlich. Die zuströmenden Arbeitskräfte mit ihren Familien mussten zu Hunderten mit Wohnraum versorgt werden. Aus diesem Grund wurden unterschiedliche Genossenschaften gegründet, welche dann die notwendigen Wohnungen realisierten.
Angefangen am damals äussersten Ende Horgens, im Kalchofen, mit der Baugenossenschaft Arve, zog sich der Wohnungsbau in die Allmend weiter. Eine ortsansässige Generalunternehmung erstellte in rascher Folge eine grosse Anzahl Häuser mit rund fünfhundert Wohnungen auf Baurechtsland, welche danach an verschiedene Genossenschaften verkauft wurden.
Im Zuge dieser Entwicklung entstand unter anderen die Gewerbebaugenossenschaft Horgen – gegründet von einigen Gewerbetreibenden in Horgen. Sie erwarb im Baurecht einen Vierspänner mit 38 Wohnungen, aufgeteilt in ein viergeschossiges und drei fünfgeschossige Häuser. Mittlerweile setzte der Alterungsprozess auch diesen Gebäuden zu, und vor gut zehn Jahren reifte bei den Verantwortlichen der Entschluss, den Block zu renovieren. Erfahrungen aus der Nachbarschaft deuteten darauf hin, diese Arbeiten von Beginn weg umfasssend zu vollziehen. Ziel war es, den Block nicht nur baulich zu renovieren, sondern mit neuen Bauteilen und Gestaltungselementen für die Zukunft zu rüsten.
Bevor mit der eigentlichen Planung begonnen wurde, stellte man sich die Frage nach der kommenden Nutzung: Welchen stimmt der Komfort mit den Bedürfnissen der Mieter überein, hat die Gesamtgestaltung noch Gültigkeit? Die Antwort auf diese Fragen ergab folgendes Anforderungsprofil:

- Energetische und bautechnische Gebäudesanierung
- Ersetzen der Flachdächer durch Walmdächer
- Einbau von Wohnungen in die neuen Dachstöcke
- Einbau je einer Liftanlage pro Treppenhaus
- Vergrösserung der bestehenden Balkone
- Renovation von Küchen und Bädern

Diesem Anforderungsprofil entsprechend wurde das Projekt entworfen, gezeichnet, beschrieben und kalkuliert. Mit diesem Gesamtpaket waren die Mietzinse zu berechnen und die Genossenschafter zu begrüssen. An einer a.o. Generalversammlung wurden die Berechnungen offen vorgestellt. Um nicht das Gesamtprojekt als Ganzes zu gefährden, wurde jede Tranche einzeln vorgestellt und die Auswirkungen auf den Mietzins bekanntgegeben. Über jede Tranche wurde danach gesondert abgestimmt.
Das Resultat war überraschend: Jeder Vorschlag wurde mit überragendem Mehr angenommen!
Diese Abstimmung war 1988 vor dem Beginn der verschiedenen, sich rasch folgenden Hypothekarzinsrunden. Grosse zusätzliche Schwierigkeiten gab das aufwendige Bewilligungsverfahren. Wie oben erwähnt, stehen die Häuser auf Baurechtland. Der Vertrag sieht eine Bindung der Baurechtnehmer und der Baurechtgeber an die konsumierte Nutzung vor. Eine Änderung der Bauordnung seit der Erstellung erlaubte eine Mehrnutzung von etwa 20 Prozent. Es war nun der Nachweis zu erbringen, dass unter Berücksichtigung aller anderen baurechtlichen Belange durch das geplante Projekt weder der Baurechtgeber noch die anderen Baurechtnehmer benachteiligt werden. Zu diesem Nachweis musste unter anderem das Einverständnis dieser Beteiligten eingeholt werden.

Die Abklärungen sowie das Beibringen der ordentlichen Baubewilligung nahm etwa eineinhalb Jahre in Anspruch. In dieser Zeit stiegen die Kapitalkosten derart an, dass sich der Genossenschaftsvorstand vor Baubeginn entschloss, das Projekt nochmals zur Abstimmung zu bringen. Dies trotz der vormaligen eindeutigen Zustimmung durch die Genossenschafter. Bereits im voraus entschloss sich der Vorstand, die Sanierung von Küche und Bad vorerst aus dem Programm zu streichen und einer zweiten Renovationsphase zuzuteilen.
Rund zwei Jahre nach der ersten brachte auch die zweite Abstimmung den gleichen durchschlagenden Erfolg. Das Projekt war nach wie vor erwünscht, auch mit den veränderten Bedingungen auf dem Kapitalmarkt. Somit war der Weg frei für die Ausführungsplanung.

Energetische und bautechnische Gebäudesanierung

Die zweischalige Betonfassade wurde saniert, indem die äussere, nichttragende, aufgehängte Schale zur Aufnahme der vorgehängten Fassade und gegen spätere Absturzrisiken statisch vorbereitet wurde. Es galt – wie bei der Sanierung der Baugenossenschaft Gstalden – diesem Punkt spezielle Aufmerksamkeit zu widmen, dass die vorgehängte Fassade eventuelle Schadenbildung an der darunter liegenden Betonschale unsichtbar werden lässt. Zudem hat die tragende Betonschale nun neben der vorgehängten Betonschale auch noch die Fassade zu tragen. In einem zweiten Arbeitsschritt wurde die Fassade isoliert. Bei der Materialwahl für die Fassade entschied man sich für grossformatige Pelicolorplatten, mit welchen ein sorgfältig erarbeitetes Farbkonzept realisiert werden konnte.
Bei der Wahl der Fenster entschied man sich für Wechselrahmenfenster mit Rahmen in Metall (stabgetrennt) und Flügeln in Holz mit Isolierverglasung. Für dieses Konzept sprach und spricht insbesondere die geringe Belastung der Mieter während der Bauzeit. Der einzige verbleibende Holzteil, der Flügel, kann später mühelos gestrichen werden. Der geringe Lichtverlust am Rahmen infolge der Aufdoppelung wird in der Leibung für zusätzliche Isolation und Verkleidung genutzt.

Vier zusätzliche Wohnungen unter neuem Walmdach

Beim vorliegenden Projekt musste das Grundrisskonzept der Wohnungen mit den statischen Erfordernissen des Dachaufbaues und den Voraussetzungen der Häuser in Übereinstimmung gebracht werden. Da die Dachdecken des bestehenden Gebäudes keine Reserven aufwiesen, musste eine zweite Decke überbetoniert werden. Die anschliessenden Zimmer-, Spengler- und Dachdeckerarbeiten erwiesen sich als sehr anspruchsvoll und aufwendig, ergaben nun aber Raum für vier neue, grosszügige Dachwohnungen. Als sinnvollste Lösung erwies sich, je eine 3½-Zimmer-Wohnung pro Hausteil zu planen. Dafür konnten diese Wohnungen sehr grosszügig ausgelegt werden; sie liegen über zwei Normalgeschosswohnungen. Es liess sich problemlos eine Trennung in eine Wohn- und eine Schlafzone realisieren. Die Wohnungen verfügen über einen grossräumigen, unterteilbaren Wohn-Essraum, der in eine grosse Dachterrasse übergeht. Die Küche zeichnet sich durch zeitgemässe Gestaltung und Einrichtung aus. Sie grenzt an einen Essbereich an. Von den beiden Schlafzimmern führt das eine direkt auf die Terrasse und erhält damit eine sehr schöne Lichtdurchflutung. Dieses Zimmer hat ausserdem einen direkten Zugang zum Badezimmer und verfügt über einen eigenen Abstell- und Schrankraum. Das Bad weist einen zweiten Zugang vom Korridor auf. Es ist grosszügig in die Dachschräge gebaut, mit Schrägdachfenster belichtet und mit modernen Plattenbelägen attraktiv gestaltet. Die Wohnungen verfügen ausserdem über ein separates WC mit Duschkabine sowie über einen Waschraum mit Waschturm.

Unten links ist der neu gestaltete Eingangsraum mit Windfanggebäude und neu angebautem Liftschacht zu sehen. Unten rechts: Auch die sonnenzugewandte Fassade hat Veränderungen erfahren. Die Balkone wurden auf eine Grundfläche von 2,9 mal 3,8 Meter vergrössert und sind jetzt optimal nutzbar.

Liftanlage und neue Balkone prägen das Haus

Um die bestehenden Wohnungen auch für die älteren Bewohner gut nutzbar und die neuen Wohnungen im fünften und sechsten Geschoss komfortabel erschliessen zu können, wurde pro Haus eine Liftanlage eingebaut. Damit zusammenhängend wurde ein völlig neuer Zugangsbereich zu den Häusern erstellt. Mit einer prägnanten Eingangs- und Windfanggestaltung, welche auch die neuen Briefkastenanlage aufnimmt, konnte den Häusern ein neues, unverwechselbares Gepräge verliehen werden.
Die Balkonsituation – sehr lang, aber schmal – liess nur beschränkte Nutzungen zu. So entschloss man sich, die Balkone auf eine Länge von 3,8 mal 2,9 Meter zu vergrössern. Daraus resultiert einerseits eine äusserst attraktive Balkonfläche pro Wohnung und andererseits ein Gestaltungselement, welches die Gartenfassade prägend belebt und einen wesentlichen Anteil am neuen Erscheinungsbild des ganzen Blockes hat. Als Abrundung zum Baubereich wurden die Erdgeschosswohnungen mit grosszügigen Gartensitzplätzen versehen und die Umgebung gesamthaft neu gestaltet.

Schlussbetrachtung
Mit dem vorliegenden Projekt konnte eine Gebäudesanierung realisiert werden, die in vieler Hinsicht zukunftsorientiert ist. Neben der energetischen und bautechnischen Sanierung konnten Bauteile verbessert oder neu erstellt werden, welche den Mietern ein deutliches Plus an Nutzbarkeit und Komfort bieten. Mit der Erstellung von vier zusätzlichen Dachwohnungen konnte ein Beitrag zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt erzielt werden. Mit den Fassaden, den Hauszugängen und den Liftanlagen wurden gestalterische Akzente gesetzt, die weitreichende Ausstrahlung besitzen. Die Projektleitung hofft, mit dieser Renovation einen architektonisch guten Beitrag für eine zukunftsweisende Gebäudesanierung geleistet zu haben.

Projekt- und Bauleitung:
Primobau AG, Zürich

Die nachstehend aufgeführten Unternehmungen haben mit ihrem Einsatz zum guten Gelingen der Renovation der Gewerbebaugenossenschaft in Horgen beigetragen. Dank ihrer fachlichen Kompetenz konnten alle Termine problemlos eingehalten werden.

Baumeisterarbeiten
Hans Pfister AG, 8813 Horgen, 725 22 33

Gerüste
Roth-Gerüste, 8048 Zürich, 271 90 28

Maurerarbeiten
ARGE, Horbag/Clerici, 8813 Horgen, 725 45 78

Elemente in Beton Lift
Brodtbeck AG, 4133 Pratteln, 061/821 50 12

Stahlkonstruktion
Alu Plast, D-7850 Lörrach, 0049/76 21 14 416

Zimmermannskonstruktion
Spätz Zimmerei, 8810 Horgen, 725 08 54

Fassadenbau
Fabau AG, 8803 Rüschlikon, 724 16 77

Fenster
G. Schwegler AG, 9430 St. Margrethen, 071/71 64 64

Tore
Hartmann & Co. AG, 8005 Zürich, 271 72 72

Treppenverglasung
J. Semadeni, 8800 Thalwil, 720 00 39

Spenglerarbeiten
H. Widmer & Co. AG, 8810 Horgen, 725 47 00

Steildächer
ARGE, Aschmann/Oberholzer, 8802 Kilchberg, 715 54 61

Kellerdeckenisolation
Thermog AG, 8046 Zürich, 844 04 33

Lamellenstoren
Mini-Roll AG, 8800 Thalwil, 720 30 60

Sonnenstoren
Baumann H.J., 8810 Horgen, 725 71 56

Starkstrominstallationen
P. Kisseleff, 8810 Horgen, 725 40 30

Lüftungsanlagen
Calair-Klima AG, 8047 Zürich, 492 15 00

Kaminanlagen
Horbag, 8813 Horgen, 725 45 78

Kücheneinrichtungen
A. Leuthold AG, 8810 Horgen, 725 50 15

Aufzüge
Aufzüge & Service AG, 8153 Rümlang, 817 00 44

Verputzarbeiten
Hitz Gipserei AG, 8800 Thalwil, 720 04 59

Unterlagsböden
G. Mirabella AG, 8134 Adliswil, 710 45 11

Bodenbeläge aus Holz
Lenzlinger Söhne AG, 8612 Uster, 944 51 11

Oberflächenbehandlung
Bruno Faoro, 8810 Horgen, 725 13 73
Gebr. Keller, 8810 Horgen, 725 46 22

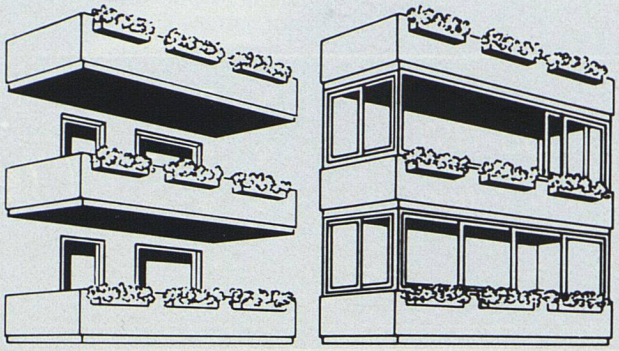
Gärtnerarbeiten
Trüb AG, 8810 Horgen, 725 78 78

Architekt, HLKK-Ingenieur, Sanitäringenieur
Primobau AG, Sternenstrasse 12, 8027 Zürich, 482 83 83

Bauingenieur
Preisig AG, 8810 Horgen, 725 79 59

Elektroingenieur
Zimmermann René, 8820 Wädenswil, 780 16 14

ORMALIT-Balkonverglasung
voll verschiebbar
Ein Raum für alle Jahreszeiten



Vorher Nachher

- Schützt zuverlässig vor Wind und Wetter, Staub und Lärm.
- Erlaubt eine beliebige Durchlüftung.
- Bietet zahlreiche und platzsparende Öffnungsmöglichkeiten.

Damit wird Ihr Balkon zum hellen Zusatzraum.

Telefax 061 99 56 26
ORMALIT Telefon 061 99 56 56
ORMALIT AG
CH-4466 Ormalingen

Ausstellung: Hemmikerstraße 55a

Gerne senden wir Produktinformationen

Baugenossenschaft Frohheim
mit über 800 Wohnungen mit Sitz in Zürich, sucht für den langjährigen Stelleninhaber, der auf 1. Oktober 1992 pensioniert wird, einen

Geschäftsführer/Verwalter

Wir erwarten:
- kaufmännische Ausbildung, technisches Verständnis für die Belange des Gebäudeunterhaltes
- Praxis in der Betreuung von Liegenschaften
- Geschick im Verkehr mit Mieterschaft, Unternehmern, Banken und Behörden in Wort und Schrift
- EDV-Kenntnisse
- Freude und Verständnis für eine fortschrittliche Führung der Baugenossenschaft

Diese anspruchsvolle Tätigkeit erfüllen Sie zusammen mit einem kleinen Team.

Wir bieten:
- gute Salarierung im Rahmen der städtischen Besoldungsverordnung
- Büro in ruhiger Umgebung, mit eigenem Parkplatz

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen wollen Sie bitte einreichen an:
Rudolf Indergand
Präsident Baugenossenschaft Frohheim
Schützenrain 29, 8047 Zürich

Für nähere Auskünfte steht Ihnen der bisherige Stelleninhaber, Herr Walter Gujer (Telefon 362 43 04), gerne zur Verfügung.