

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 10: Badezimmer, Wasser

Artikel: Gebäudesanierung mit Widerständen
Autor: Burri, Bruno / Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105937>

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: 22.01.2025

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

Gebäudesanierung mit Widerständen

«Allen Leuten recht getan, ist ein Ding, das niemand kann.» Eine Binsenwahrheit für wahr. Vor einigen Wochen war an einer Mieter/innenversammlung der Baugenossenschaft der Strassenbahner in Zürich hautnah mitzuerleben, wie aktuell dieses Sprichwort ist. Es ging dabei um eine nicht unbedeutende Sanierung in der Kolonie Guggach dieser mittelgrossen Genossenschaft. Das Vorhaben weckte teilweise Ängste unter den Bewohnern und Bewohnerinnen und wurde von einigen gar in Frage gestellt. Ein Mieter sammelte darauf 51 Unterschriften und verlangte eine ausserordentliche Mieter/innenversammlung, die am 22. Juni ohne nennenswerte Ergebnisse über die Bühne ging. Der nachfolgende Artikel zeigt die bauliche Situation auf, die die Verwaltung zum Sanierungsprojekt bewegt hat. Ausserdem kommen einige der Betroffenen selbst zu Wort und äussern ihre subjektiven Standpunkte.

Vorne im Saal sassen der Präsident der Genossenschaft, der Architekt sowie ein Vertreter der Verwaltung. Sie alle beschlagen mit sachlich richtigen Argumenten und überzeugenden Fakten, welche für eine Sanierung sprechen.

Auf der anderen Seite ein prall gefüllter Saal mit verunsicherten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Auffallend ist die überwiegende Anzahl von Frauen und Männern im Pensionsalter. Abgesehen von wenigen Ausnahmen fiel es ihnen sehr schwer, ihren Unmut zu formulieren, genau zu beschreiben, wovor sie denn Angst haben.

Auch nach zwei Stunden Diskussion haben sich die Fronten nicht auflösen können. Nach wie vor war es im Prinzip unbestreitbar, dass die betreffenden Häuser dringend einer Sanierung bedürfen. Offen blieb in einzelnen Punkten, ob die geplante Sanierung zu umfassend, zu teuer sei. Viele Teilnehmer – welche selber nicht zu Wort gekommen sind – verliessen den Saal und waren immer noch verunsichert, was mit ihnen geschehe – während und nach dem Umbau. Müssen sie die Wohnung verlassen? Finden sie eine neue Wohnung?

Dies obwohl der Präsident der Baugenossenschaft klar versicherte, dass nie-

mandem gekündigt werde, dass Umsiedlungen innerhalb der Kolonie stattfinden würden. Das Beispiel zeigt, wie schwierig ein Umbau-/Sanierungsvorhaben für eine Baugenossenschaft ist. Je nachdem aus welchem Blickwinkel ein solches Projekt betrachtet wird, prallen unterschiedliche Interessen aufeinander. In solchen Situationen ist es wichtig, dass alle Beteiligten umfassend und frühzeitig über alle Aspekte der Sanierung informiert werden. Erfahrungen aus anderen Genossenschaften zeigen, dass die Bewohner/innen erst nach einer ausführlichen Orientierung bereit sind, einer Sanierung zuzustimmen – auch wenn damit Baulärm, Schmutz und erst noch höhere Mietzinsen verbunden sind.

Die betreffende Kolonie wurde in den Jahren 1928 und 1929 erstellt. Die Liegenschaften sind zum Teil extremem Verkehrslärm ausgesetzt. Insgesamt sind 39 2-Zimmer-Wohnungen, 72 3-Zimmer-Wohnungen, 18 3½-Zimmer-Wohnungen und 5 4-Zimmer-Wohnungen verfügbar. 1991 wurden die Liegenschaften in energetischer und bautechnischer Hinsicht eingehend untersucht. Die Schlussfolgerungen lauteten:

«Die Liegenschaften sind trotz einiger Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen (im Jahre 1969), der Auswechslung von Wohnungseingangstüren und der Verbesserung einzelner Bodenbeläge in eher veraltetem Zustand. Vor allem die Nasszelleinrichtungen und Küchen entsprechen zusammen mit den Installations-einrichtungen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Abgesehen von einigen Setzungsrisen sind allgemein alle Bauten bezüglich Substanz in einem relativ guten Zustand. Fehlende Balkone oder Sitzplätze in Kombination mit der vorgeannten alters- und abnutzungsbedingten Mängelsituation bedeuten, dass durch gezielte bauliche Massnahmen die Gebäude für eine «Rest-Lebensdauer» von 25 bis 50 Jahren erhalten bleiben können. In diesem Sinne ist es nicht unerheblich darauf hinzuweisen, dass die Bewohnerstatistik eine «Überalterung» aufweist. Daraus ergeben sich verschiedene Strategiemöglichkeiten. Mit Sicherheit kann jedoch festgehalten werden, dass aus bautechnischen Zustandskriterien allein ein Teil-Abbruch bestimmter Gebäude sich nicht notwendigerweise aufdrängt.»

Soweit die Folgerungen der damaligen bautechnischen Untersuchung. Im Zuge der Erhebungen wurde auch eine Studie über die Belegungsdichte in der betreffenden Kolonie erarbeitet. Im Durchschnitt der Stadt Zürich wird eine Wohnung von etwa zwei Personen belegt. In der Kolonie sind es aber lediglich 1,7 Personen. Die 517 Zimmer sind gegenwärtig nur noch von 343 Personen bewohnt. Dies widerspricht einer früheren Vorschrift der Genossenschaft, wonach die Anzahl Zimmer der Anzahl der Bewohner entsprechen soll. Ursache für die Unterbelegung der Wohnungen ist hier vor allem der Umstand, dass Ehepaare bei Wegzug der Kinder oder später bei Tod eines Ehepartners ihre angestammte Wohnung nicht gegen eine kleinere wechseln. In den meisten Fällen ist das im gewohnten Lebensraum, im angestammten Quartier gar nicht möglich, weil keine Alters- oder Kleinwohnungen existieren. Ferner wäre eine Umsiedlung in eine kleinere Wohnung oftmals noch mit einer Mehrbelastung im Mietzins verbunden. Ein Wohnungswechsel wird aus nachvollziehbaren Gründen deshalb möglichst lange hinausgezögert. Zusätzlich erschwerend kommt hinzu, dass die Grundrissflächen der betreffenden Wohnungen eher den bescheideneren Kategorien zugeschrieben werden müssen. Für eine Vielzahl junger Ehepaare sind die Wohnungen zum voraus zu klein, weshalb auch von aussen nur ein mässiger Druck auf die unterbelegten Wohnungen zu spüren ist.

Gestützt auf die umfangreichen Bestandaufnahmen (energetische und bautechnische Untersuchungen), einer gründlichen Um- und Neunutzungs-Studie und der sich darauf abstützenden Entscheidungsgrundlagen hat sich der Vorstand für bauliche Erneuerungsmassnahmen in 3 verschiedenen Eingriffsintensitäten entschieden:

- 4 Wohnblöcke mit 12 Häusern und insgesamt 68 Wohnungen (1 x 1 Zimmer, 29 x 2 Zimmer, 32 x 3 Zimmer und 4 x 4 Zimmer) werden ohne Grundrissveränderungen und ohne Balkonanbauten saniert. Es handelt sich mit wenigen Ausnahmen um Wohnungen mit kleinen Grundrissflächen, im 3. Obergeschoss zusätzlich abgeschrägt. Diese Wohnungen stehen weiterhin zur Ver-

fügung für Mieter/innen, welche sich mit knappen Wohnflächen zufriedengeben oder die aus finanziellen Gründen auf eine möglichst günstige Wohnung angewiesen sind. Da die gesamte Kolonie seinerzeit ohne Subventionen erstellt wurde, führen die Sanierungskosten zusammen mit der teuren Neufinanzierung zu einer Verdoppelung der Mietzinse. Eine 2-Zimmer-Wohnung kostet nachher im Durchschnitt etwa Fr. 1040.–, eine 3-Zimmer-Wohnung rund Fr. 1230.–.

- 2 Wohnblöcke mit zusammen 24 3-Zimmer-Wohnungen eignen sich von ihrer Lage her für den Anbau von Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss. Bei dieser Gelegenheit müsste das östlich ausgerichtete Wohnzimmer auf die Westseite verlegt werden (Balkonanbau). Der Entscheid hierüber wird bis nach Abschluss der Sanierungsetappe 1 zurückgestellt. Gründe: Erkenntnisse über die tatsächlichen Sanierungskosten (Häuser sind 65 Jahre alt, Überraschungen sind daher nicht ausgeschlossen), Wohnungen sind wegen Wandverschiebung vorübergehend nicht bewohnbar, womit in den bereits sanierten Häusern vorübergehend oder auch definitiv Ersatz angeboten werden muss. Ausserdem ist zu bedenken, dass bei weiter steigenden Hypothekarzinsen sowie Bauteuerung der Umbau mit Balkonanbauten zu teuer werden könnte (Missverhältnis zwischen Wohnverbesserung und Mietzinserhöhung).

- Auch nach den erwähnten Sanierungen dürften diese Wohnungen für junge Ehepaare unattraktiv bleiben. Um innerhalb der Kolonie wieder eine bessere «Durchmischung» zu erreichen, fehlen flächenmässig grosszügigere Familienwohnungen. Ideal wäre es, wenn diese in den verbleibenden 3 Blöcken bzw. 7 Häusern durch Umbau und vertikale oder horizontale Zusammenlegung von zwei kleinen Wohnungen zu einer grösseren Familienwohnung bereitgestellt werden könnten. Der Entscheid hierüber kann aber erst in 2 bis 3 Jahren gefällt werden. Einerseits muss auch hier vorübergehender oder definitiver Ersatz in sanierten Wohnungen angeboten werden können, und andererseits weiss heute noch niemand, ob in einigen Jahren eine so umgebaute/sanierte Wohnung für mutmasslich rund Fr. 2500.– (nach heutigem Preisstand) überhaupt noch vermietbar ist.

Informationen

Verwaltung und Vorstand informieren regelmässig auf die Generalversammlung hin über aktuelle Sanierungen. Nach dem Beschluss des Vorstandes, die Sanierung der Kolonien Guggach in den vorerwähnten drei Phasen durchzuführen, wurden die 68 von der 1. Sanierungsphase betroffenen Mieter/innen anlässlich einer Kolonieversammlung ausführlich orientiert. Im beschriebenen Bei-

spiel haben einige Mieter/innen dann mit einer Unterschriftensammlung eine weitere, die gesamte Kolonie einschliessende Mieterversammlung beantragt. Von einer gänzlichen Ablehnung bezüglich Erstellung von Familienwohnungen, einer Sanierung nur innen und erst später aussen bis zum Verständnis für eine teilweise Umnutzung (sofern Ersatzwohnung angeboten wird) waren alle Meinungen vertreten.



Bild: Bruno Burri

H.R. Hürlimann (1. v.l.: Präsident), E. Götte (2. v.r.: Verwalter) und H.P. Steinauer (2. v.l.: Architekt) diskutieren mit dem Genossenschafter Karl Bürgi (ganz rechts im Bild) über das «richtige» Vorgehen bei Sanierungsvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Die Konfliktparteien im Gespräch

«das wohnen» hat den Präsidenten der Baugenossenschaft der Strassenbahner H.R. Hürlimann, den Verwalter E. Götte und den zuständigen Architekten H.P. Steinauer eingeladen, ihre Beweggründe für die Sanierung der Kolonie Guggach in einer Diskussionsrunde darzustellen. Eingeladen war auch der Mieter Karl Bürgi, der das Bauvorhaben kritisch hinterfragt. Er hat 51 Unterschriften aus der Kolonie mit 198 Wohnungen gesammelt und damit eine Mieterversammlung und eine detaillierte Orientierung über die Sanierung verlangt.

«das wohnen»: Herr Götte, welche grundsätzlichen Überlegungen veranlassten Sie, eine derartige Sanierung vorzunehmen?

E. Götte: Die Kolonien Guggach 1 und 2 sind 1969 und 1970 einer ersten, einfa-

chen Renovation unterzogen worden. Damals haben wir nur gerade das Wichtigste gemacht. Im nachhinein mussten wir einsehen, dass das nicht zum Ziel führte. Es blieb ein Flickwerk. In den Häusern haben wir 64jährige Badewannen, keine Balkone – deshalb soll jetzt eine grundlegende Sanierung durchgeführt werden.

«das wohnen»: Herr Bürgi, warum sind Sie als Mieter damit nicht einverstanden? Warum haben Sie Unterschriften gesammelt?

K. Bürgi: Vorausschicken muss ich, dass mir diese Runde vorkommt wie einer gegen alle. – Die Verwaltung hat zwar darüber informiert, dass renoviert werden soll; sehr knapp allerdings. Viele Mieterinnen und Mieter machten sich Sorgen, waren verunsichert, weil sie befürchteten, ihre Wohnungen zu verlieren. Bekanntlich war geplant, durch Zusammenlegung von Wohneinheiten grössere Familienwohnungen zu erhalten. Da ich in ei-