

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Sanft sanieren und Luxus sparen  
**Autor:** Elsohn, Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106293>

### **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:** 29.07.2025

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

# SANFT SANIEREN UND LUXUS SPAREN

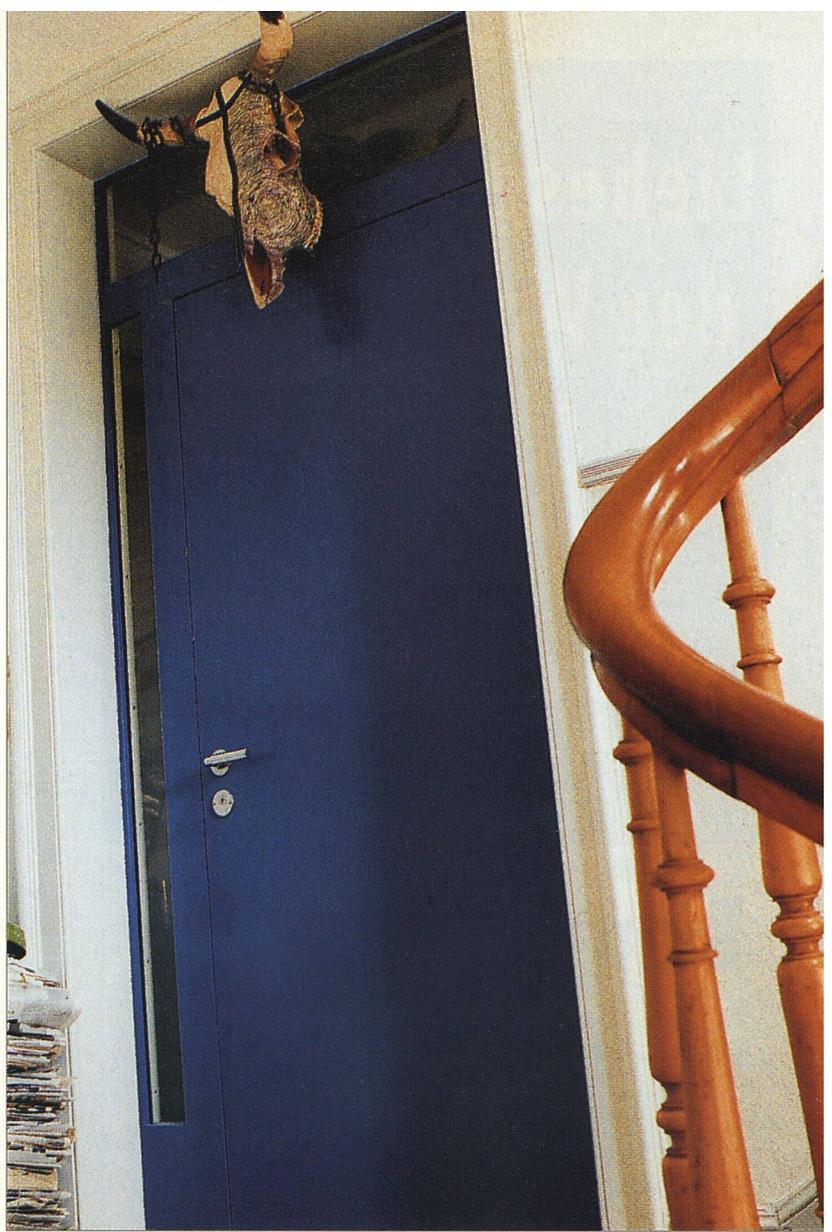
Die «Gemeinschaft Arche» besteht seit 1980 und ist ein gemeinnütziger, konfessionell und politisch unabhängiger Verein. Er bezweckt die Hilfe an sozial Benachteiligte, vor allem suchtfährdete und im Zusammenhang mit Drogensucht behinderte Menschen. 1989 konnte die Arche ein Haus für die Realisierung des Projekts «integrierendes Wohnen» erwerben. Das Angebot richtet sich an Jugendliche und junge Erwachsene, die sich in Ausbildung befinden oder eine reduzierte Arbeitsfähigkeit und -möglichkeit haben. Dazu gehören dem Vereinszweck entsprechend ehemalige Drogenabhängige, die in der Anfangsphase der Wiedereingliederung stehen.

Bedingungen für das Eintreten in ein Mietverhältnis sind: genügend Selbständigkeit, um ohne Alltagsbetreuung leben zu können, und die Bereitschaft und Fähigkeit, sich mit seinen Wohnpartner/innen zu verständigen und auseinanderzusetzen.

Wünschenswert ist, dass die Mieter/innen möglichst bald, spätestens nach zwei Jahren, genügend Sicherheit und soziale Ressourcen gewonnen haben, um sich auf dem freien Wohnmarkt eine Wohnmöglichkeit zu organisieren. Wichtig ist die Zusammensetzung der Mieter/innen innerhalb einer Wohnung und im

**DAS PROJEKT «INTEGRIERENDES WOHNEN», EIN ANGEBOT DER GEMEINSCHAFT ARCHE IM ZÜRCHER KREIS 3: EIN HAUS WIRD UM DIE MIETER HERUM UMGEBAUT.**

ganzen Haus. Erwünscht ist eine Durchmischung, also nicht das Vorherrschen gleicher Probleme. Mit den Mieter/innen wird ein auf zwei Monate befristeter Vertrag abgeschlossen. Zeigen sich während dieser Zeit keine unlösbaren Probleme, so wird der Vertrag auf zwei Jahre verlängert.

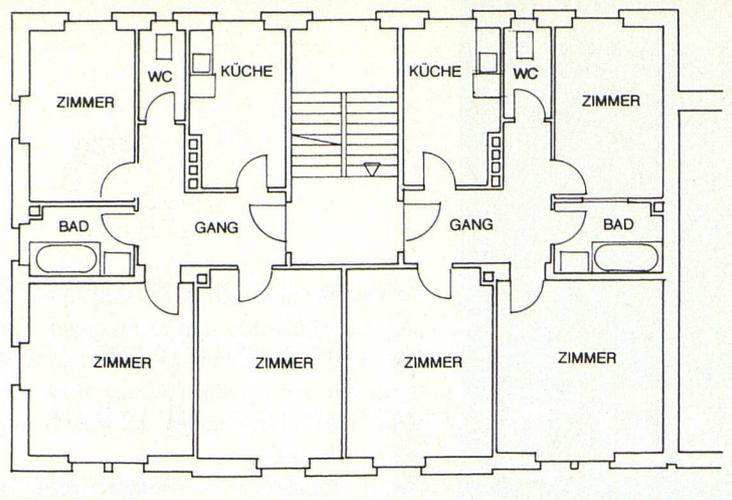


Gemeinschaft Arche nach der Sanierung: Jedes Geschoss hat seinen eigenen farblichen Charakter.

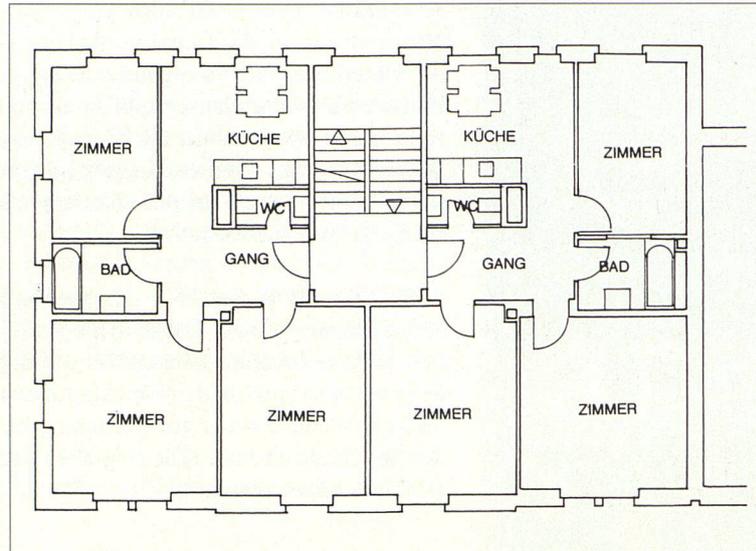
Die Mietzinse für ein Zimmer betragen (nach dem Umbau) je nach Grösse zwischen 490 Franken und 580 Franken inklusive Nebenkosten. Zur Verbilligung der Mietzinse hat die Stadt Zürich an den Kauf der Liegenschaft ein Darlehen zur Schaffung von Wohnraum für Jugendliche gewährt. Die Sanierung kam auf 665 000 Franken zu stehen. Damit die Mietzinse nur mässig angehoben werden müssen, sind wir dankbar für gewährte Darlehen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und aus dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW).

**DAS HAUS** Die Liegenschaft liegt im Herzen von Zürich-Wiedikon, an der Stationsstrasse. Ende des letzten Jahrhunderts als Teil der quartierüblichen Blockrandbebauung erstellt, umfasst das Gebäude acht vorwiegend Dreizimmer-Wohnungen sowie ein Ladenlokal im Parterre mit einer kleinen Einlieger-Wohnung. Die Grundsubstanz des Gebäudes erwies sich als recht gut, obwohl ausser dem Einbau einer Zentralheizung seit Jahren nichts mehr investiert worden ist. Die Küchen waren so klein, dass sich kaum

Fortsetzung auf Seite 27



Grundriss Normalgeschoss vor dem Umbau.



Grundriss Normalgeschoss nach dem Umbau.

Fortsetzung von Seite 25

mehr als zwei Personen gleichzeitig darin aufhalten konnten, ohne sich auf die Füsse zu treten. Die haustechnischen Anlagen waren – mit Ausnahme der Heizung – in erneuerungsbedürftigem Zustand. Eine Renovation mit punktuellen Grundrissveränderungen war angesagt:

- Substanzerhaltung bzw. -verbesserung
- Tiefhaltung von Baukosten und Mieten
- Vergrößerung der Küchen zu kleinen Wohnküchen
- Erneuerung der sanitären und elektrischen Installationen
- Bewohnbarkeit während des Umbaus

**KOSTENGÜNSTIG BAUEN** Das Prinzip ist einfach: dort investieren, wo es räumlich etwas bringt

(Vergrößerung der Küchen), beim Luxus sparen, auch wenn der landesübliche Standard punktuell unterschritten wird: unperfekte, aber technisch intakte Bauteile werden lediglich sanft saniert, obwohl dann z. B. nicht alle Wände die genau gleichen Oberflächen aufweisen. Neue Leitungen auf alten Wänden wurden konsequent sichtbar installiert; fehlende Lamperien u. ä. nicht ersetzt, sondern lediglich auf einfache Weise ergänzt. Nebst den erwünschten Einsparungen konnte durch diesen Umgang mit dem alten Haus viel Cachet gerettet werden.

**GRUNDRISSEVERÄNDERUNGEN** Um mehr Platz für die Küchen zu gewinnen, wurde der WC-«Schlauch» abgebrochen und dieser Platz zur Küche geschlagen. Das WC entstand neu als eingeschobenes Element zwischen Korridor und Küche, direkt am Leitungsschacht (umfunktionierter ehemaliger Kaminabzug). Damit das jetzt innenliegende WC trotzdem natürlich belichtet wird, wurde das Element auf einer Höhe von 2,20 Metern mit einem horizontalen Glas abgeschlossen. So entstand eine Art eingeschobener Kasten, der Korridor und Küche trennt, wodurch die engen Wohnungen etwas grosszügiger wurden. Die Küchen bieten jetzt bequem Platz für vier bis fünf Personen. Die räumliche Offenheit zum Korridor könnte jederzeit geschlossen werden.

SANFT SANIEREN, LUXUS SPAREN

**FARB- UND MATERIALKONZEPT** Gemäss dem Konzept der Arche können die Bewohner/innen ihr Zimmer selber nach Belieben farblich gestalten. Das Farbkonzept nimmt diese Besonderheit auf und weist jedem Geschoss seinen eigenen Charakter zu. Die neuen Elemente (WC-Zelle, Wohnungstüren, neue Bodenbeläge) wurden farblich wie materiell vom alten Bau abgehoben, womit eine Spannung zwischen Alt und Neu entstehen konnte.

**DAS HAUS UM DIE MIETER/INNENHERUM UMBAUEN** Der Umbau wurde im Detail angekündigt. Es fanden einige Sitzungen statt, in denen die Bewohnerschaft vor der Zeit ohne Küchen und WCs gewarnt wurde. Pläne

wurden herumgereicht und über Vor- und Nachteile von Küchentüren verhandelt. Als Entschädigung für die zu erwartende Unbill entstand das Projekt «Hofküche»: Im ruhigen, zuweilen gar idyllischen Hinterhof wurde eine Küche aufgebaut, mit Plastik überdacht und für die Mittagsmahlzeiten ein Koch angestellt, der zu günstigen Preisen ein feines Essen auf den improvisierten Tisch zauberte.

Es gab eine Frauen- und eine Männerdusche sowie geschlechtsneutrale Toiletten im Keller. Während der ersten Bauwoche war das Wetter kalt und regnerisch, und die Heizung war längst nicht mehr in Betrieb. Kein Wunder, dass sich einige Mieter/innen erfolgreich nach anderen Wohnmöglichkeiten umgesehen haben. Die Verbleibenden schimpften, liessen sich aber nicht unterkriegen: Die Küche im Hinterhof war ein Treffpunkt auch in schwierigen Zeiten. Nach etwa drei Monaten konnten die sanitären Anlagen in den Wohnungen wieder in Betrieb genommen werden, und nach fünf Monaten war der Umbau abgeschlossen.

PETER ELSOHN IST DIPL. ARCHITEKT SWB HTL IN ZÜRICH.

Weitere Informationen über die Tätigkeiten des Vereins Arche sind erhältlich bei:

Gemeinschaft Arche, Postfach 693  
8026 Zürich, Telefon 01/ 242 11 20