

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 4

Artikel: Angedockt
Autor: Weibel, Mike
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106464>

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: 06.05.2025

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

ANGEDOCKT

Die neue Schicht erweitert den Wohnraum und beschneidet den Aussenraum nur wenig.

FOTO: THOMAS FLECHTNER

Die Häuschen der Siedlung Zelgli an der Eisweiherstrasse waren für heutige Begriffe klein, eng und wenig komfortabel. «Es gab eine kohlenbefeuerte Ofenheizung, einen Warmwasserboiler im Bad und ein Waschhaus auf der anderen Strassenseite», erinnert sich Peter Strässler, Vizepräsident der GWBG. Die Nettowohnfläche betrug – bei 4 Zimmern – rund 80 m², das Wohnzimmer mass 4 × 4,3 Meter. In einem Studienauftrag fasste die Bauherrschaft ihre Ziele zusammen: Das Siedlungskonzept sei zu bewahren, der Wohnwert zu steigern, die Vermietungschancen langfristig zu sichern. Überdies sollten die erneuerten Häuser mindestens 4,5 Zimmer aufweisen. Sämtliche Vorschläge der Planer/innen erweiterten die Bauten in der Horizontalen, meist jedoch nur geringfügig.

DIE WINTERTHURER GWBG BESITZT 60 REIHEN-EFH AUS DEN KRIEGSJAHREN. NUN HAT SIE DEN BESCHEIDENEN HÄUSCHEN EINE NEUE SCHICHT ANGEHÄNGT UND DAMIT DEN WOHNWERT DEUTLICH GESTEIGERT.

Die Jury entschied sich für das üppigste Projekt, «das wahrscheinlich auch am ökonomischsten ist», glaubt GWBG-Präsident Henry Müller. Verfasser ist der Architekt Beat Rothen. Er stellt den Häuserriegeln eine durchgehende neue Schicht vor und erweitert damit den bestehenden Wohnraum um die Hälfte. (Dies gilt nicht für die erste EFH-Zeile, die ohne Erweiterung saniert wurde und nun einige Kleinwohnungen beherbergt.) Die Aussenräume dagegen, nach Ansicht des Architekten «die grösste Qualität der Siedlung», werden nur leicht beschnitten. Der Abstand zwischen den Baukörpern verringert sich von 20 auf 17 Meter und tangiert die privaten, südöstlich gelegenen Sitzplätze kaum.

ALTES NEU INTERPRETIERT «Strategie der Sanierung war, am bestehenden Haus weiterzubauen», sagt Beat Rothen. Dies zeigt sich etwa bei den braun lasierten Holzbalken und den Fenstereinfassungen, die wegen ihrer Charakteristik belassen wurden. Bei den Fenstern im Altbau bleiben die alten Rahmen und Einfassungen, die Fensterflügel dagegen sind durch neue ersetzt. Auffallend ist schliesslich, wie der Architekt die innere Schnittstelle zwischen alt und neu gestaltet hat: «Die ehemaligen Fenster im Obergeschoss bleiben Fenster – neu interpretiert: Im Übergang zwischen alter und neuer Hausschicht sorgen sie nun für Licht und Transparenz in Bad und Korridor und erinnern an die alte Fassade.» Die neue Aussenhaut aus Eternitplatten dagegen «thematisiert durch ihre geschichtete Versetzung,

dass sie keine tragende statische Funktion hat, sondern als schützende Wetterhaut dient.»

Beim Umbau kamen möglichst viele vorgefertigte Fertigelemente zum Einsatz. Auf der betonierten Bodenplatte stehen die vertikalen Tragscheiben mit den Stahlwinkeln, auf die in der ganzen Hausbreite Holzkastenelemente gespannt wurden. Diese belasten den Altbau nicht. Anschliessend montierten die Zimmerleute die geschosshohen Ständerelemente, an die am Ende die Eternitplatten zu hängen kamen. Die Bauherrschaft plante den Umbau von langer Hand vor. Nachdem sie vor 15 Jahren bereits einmal ein Sanierungsprojekt wegen des Widerstands der Mieterschaft hatte aufgeben müssen, vermietete sie frei werdenden Wohnraum als Notwohnungen an die Stadt. Gleichzeitig machte sie den betroffenen Mieter/innen immer wieder Umsiedlungsangebote innerhalb der Genossenschaft.

Denn auf die Mieter/innen kam mit dem Umbau auch ein gewaltiger Kostensprung zu. Zahlte man für ein Mittelhaus Fr. 589.– und für ein Eckhaus Fr. 606.–, so sind heute zwischen 1400 und 1600 Franken monatlich für ein nicht erweitertes Haus zu berappen. Die erweiterten EFH kosten zwischen 2150 und 2300 Franken im Monat. (Alle Zinsen inkl. NK.) Nur zehn Familien – fünf davon in der ersten, nicht erweiterten Reihe – blieben ihrem Wohnsitz treu. Angesichts eines Preisvergleichs zwischen den damaligen und heutigen Baukosten verwundern die Preissteigerungen allerdings weniger: Für den Bau benötigte die Genossenschaft seinerzeit (1943–1945) rund 1,3 Mio. Franken. In die Erweiterung investiert sie heute 17,5 Mio....

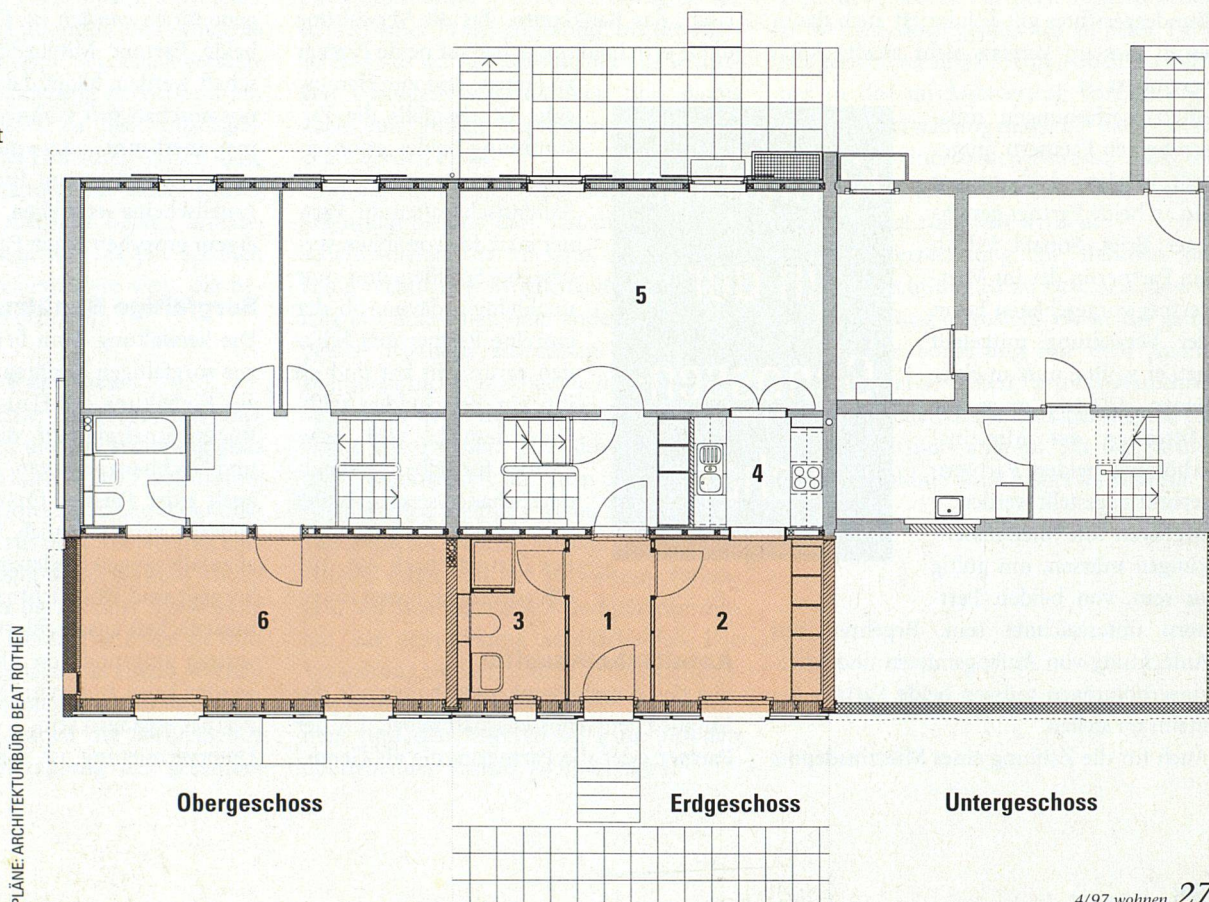
Die oben aufgeführten Mietkosten sind allerdings erst provisorisch. Henry Müller hofft, dass die Subventionsverfügung des Kantons endlich eintrifft und dass dann «vor allem die Mittelhäuser, die sowieso schon günstig sind», noch zusätzlich verbilligt werden können.

KOMFORT NICHT VERMISST Vermietungsschwierigkeiten kennt Müller in diesem Fall keine. Von den 32 sanierten Reihenhäusern konnten bereits alle bis auf das Demonstrationsobjekt vermietet werden. Die Genossenschaft berücksichtigte dabei nur Familien mit Kindern.

Dazu gehört seit längerer Zeit auch die Familie Attoun, die schon vor dem Umbau an der Eisweiherstrasse wohnte. «Es war schon eng», erinnert sich Susanne Attoun, Mutter der zwei Kinder im Alter von 5 und 7, «aber die Lage ist optimal. Der Schulweg ist ungefährlich, es gibt einen Quartierladen um die Ecke, und in fünf Minuten bin ich mit dem Velo in der Stadt.» Den Komfort habe man, trotz gelegentlich auftauchenden Frostbeulen an den Füssen, gar nicht so vermisst, fährt Mieterin Attoun fort, aber man wisse es wohl zu schätzen, nun zuhause duschen zu können. Den neu gewonnenen Wohnraum im Obergeschoss hat die Familie vor allem ihren Kindern zugute kommen lassen, die nun das neue, 20 m² grosse Zimmer im Anbau in Beschlag nehmen. Vorher mussten sie sich mit 12 m² begnügen. Im vormaligen Kinderzimmer hat sich Frau Attoun ein Büro eingerichtet.

MIKE WEIBEL

Die neue Eingangszone 1 mit angegliedertem Bad 3 und Essraum 2 führt weiter zur alten Haustür. Die neue Zweifronten-Küche 4 ist auch zum Wohnzimmer 5 hin offen. Im Obergeschoss ist der 20 m² grosse Neuraum 6 nutzungsneutral.



Die Ehe als Lebensform für das Zusammenleben von Mann und Frau verliert immer mehr an Terrain, und dies nämlich nicht nur bei den jüngeren Leuten, die sich nicht in herkömmliche Rollen einbinden lassen wollen, sondern immer mehr auch bei den älteren, die ihre Rentenansprüche durch eine Heirat nicht verlieren oder zum mindesten kürzen lassen wollen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten natürlich auch für gleichgeschlechtliche Paare und Wohngemeinschaften, die aus zwei Personen bestehen.

Gemeinsame Mietverträge mit Konkubinatspaaren haben sich in der Praxis durchwegs als unproblematisch erwiesen. Sollten sich doch einmal besondere Fragen stellen, möchte der nachfolgende Artikel Anleitung zu deren Lösung geben.

Mietzins

Die gemeinsame Unterzeichnung des Mietvertrages durch beide Partner hat für die Genossenschaft die vorteilhafte Folge, dass beide Partner für den Mietzins solidarisch haften, das heisst den ganzen Betrag schulden und nicht nur einen entsprechenden Anteil; nach einem neuen Entscheid des Bundesgerichtes gilt Solidarität auch dann, wenn dies im Vertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist.

Mietzinserhöhungen müssen beiden Partnern mitgeteilt werden, doch genügt ein an beide Partner gerichteter Brief. Sobald jedoch ein Partner in der im Mietvertrag vorgesehenen Form der Verwaltung mitgeteilt hat, er wohne nun an einer neuen Adresse, muss die Mitteilung der Mietzinserhöhung beiden Partnern separat zugestellt werden. Begehren um Mietzinssenkungen müssen, um gültig zu sein, von beiden Partnern unterzeichnet sein. Begehren um Anfechtung von Anfangsmieten und Mietzinserhöhungen müssen beide Partner gemeinsam stellen.

Auch für die Zahlung eines Mietzinsdepots

Konkubinats in der Genossen- schaft

(Art. 257e OR) haften die Partner solidarisch; das Bankkonto, das die Verwaltung dafür errichten muss, hat auf beide Partner zu lauten, und zur Herausgabe ist ebenfalls die Zustimmung beider erforderlich.

Solidarisch haften die Partner auch für von ihnen verursachte Schäden, und zwar unabhängig davon, ob der einzelne Partner den Schaden verursacht hat und ob ihn ein Verschulden trifft. Dies deshalb, weil jeder Partner für selber verschuldete Schäden sowieso haftet und sich das Verhalten seines Partners nach Art. 101 OR zurechnen lassen muss.

Anteilscheinkapital

Für das Anteilscheinkapital haftet nur das Mitglied der Genossenschaft selber, d.h. der Partner oder die Partnerin, die als Genos-

senschafter oder Genossenschafterin aufgenommen worden ist. Ob nur einer oder beide Partner Mitglieder der Genossenschaft werden, hängt davon ab, ob die Genossenschaft pro Wohnung nur eine Stimme anerkennt oder nicht. Können bei einem verheirateten Paar beide Partner Anteilscheine erwerben, muss dies auch einem unverheirateten Paar offenstehen.

Sorgfältige Benützung

Die Verwaltung kann beide Partner direkt zur sorgfältigen Benützung der Wohnung, zur Einhaltung der Hausordnung und zur Rücksichtnahme auf die Hausbewohner und Nachbarn anhalten. Zusätzlich ist aber auch jeder Partner für das Verhalten des anderen verantwortlich. Damit die Mieter allenfalls wegen Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag aufgrund von Art. 257f gekündigt werden kann, muss eine Mahnung an beide Partner ergangen sein.

Untervermietung ist nur möglich, wenn

