

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 7-8

Artikel: Dachstock ausbauen ohne Verlierer
Autor: Burri, Bruno
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106494>

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>

DACHSTOCK AUSBAUEN OHNE VERLIERER

Neuen Wohnraum zu schaffen gehört zum Auftrag einer Baugenossenschaft. Eine Möglichkeit besteht darin, Dachstöcke auszubauen. Solchen Vorhaben stehen massive Berührungsängste der betroffenen Bewohner/innen gegenüber. Sie fürchten um ihre Lebens- und Wohnqualität. Eine für alle dienliche Einigung kann nur in einer offenen Planung und unter Berücksichtigung aller Aspekte gefunden werden. Die Möglichkeit, dass ein Projekt letztlich verworfen wird, muss von Anfang an mit in die Planung einbezogen werden. Wenn ein negativer Ausgang als Ergebnis eines demokratischen Prozesses verstanden wird, bleiben am Schluss auch keine Verlierer auf der Strecke.

SOZIALER AUFTRAG. Eine aktive Baugenossenschaft, wenn sie ihren Zweckartikel in den Statuten ernst nimmt, beschränkt sich nicht allein darauf, ihren Wohnungsbestand gut zu pflegen. Vor allem in Zeiten mit Wohnungsmangel, wie sie bis Anfang der 90er Jahre bestanden hatten, entstehen viele Projekte für neuen Wohnraum. Ein Phänomen besteht darin, dass die Projektplanung mehrere Jahre dauert und an deren Ende die wirtschaftliche Situation bereits wieder anders aussieht. Aus heutiger Sicht würde das eine oder andere Projekt gar nicht mehr begonnen, weil der Druck des Wohnungsmarktes fehlt. Genossenschaftlicher Wohnungsbau sollte sich jedoch nicht von kurzfristi-

gen Konjunkturschwankungen leiten lassen. Baugenossenschaften bauen heute Wohnungen, die sie während der nächsten 50 Jahre vermieten wollen. Neuer Wohnraum kann insbesondere im städtischen Raum nicht immer mit einem Neubau auf offenem Gelände geschaffen werden. Hingegen stehen erneuerungsbedürftige Gebäude mit schlecht genutzten Nebenräumen an. Durch geeignete Renovations- und Verdichtungsmassnahmen wird es möglich, die Situation der bestehenden Wohnungen zu verbessern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

OPTIMUM VOR MAXIMUM. Verdichtungen erfolgen, wie der Begriff besagt, an Objekten bzw. in Siedlungen, welche bereits bestehen. Demnach bestehen auch über eine lange Zeit gewachsene soziale Gefüge, welche von den Massnahmen betroffen wären. Ein von betroffenen Bewohner/innen häufig ins Feld geführte Argument ist der Verlust von Stauraum im Dachstock. Diese Einschränkung wird einer Verringerung der Lebensqualität gleichgestellt. Deshalb sollten schon frühzeitig Varianten diskutiert werden, in welchen zum Beispiel ein Teil des Dachstockes als Abstellraum erhalten bleiben kann. Ein anderer Einwand ist die Tatsache, dass das Gebäude ursprünglich für eine bestimmte Anzahl von Bewohner/innen konzipiert worden ist. Zusätzliche Wohneinheiten im gleichen Haus stören liebgewonnene

Gewohnheiten und schränken die bisherige Nutzungsfreiheit ein. Diesem Umstand könnte begegnet werden, indem die Einrichtungen in der gemeinsamen Waschküche erneuert und optimiert werden. Im Ergebnis könnte ein Gewinn auch für die Alteingesessenen heraus schauen. Ein dritter Einwand, der immer wieder zu hören ist, betrifft das soziale Gefüge der Bewohnerschaft im Hause. Die neuen Dachwohnungen sind in aller Regel massiv teurer als die ursprünglichen Wohnungen. Passen die neuen Bewohner/innen in die bestehende Struktur?

Fortsetzung auf S. 12

TEURER SPASS

Verdichtetes Bauen in Form von Dachstockausbauten erlebt zur Zeit in der Stadt Zürich einen Aufschwung. Die seit einem Jahr gültige BD-BZO (Bau- und Zonenordnung der Baudirektion Hofmann) lässt den Ausbau von Dachgeschossen in den meisten Zonen zu. Voraussetzung für eine Bewilligung in Mehrfamilienhäusern ist, dass die minimale Dachhöhe 2,40 m über der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche beträgt, und dass im Keller genügend Abstellraum für alle Wohnungen vorhanden ist (z. B. 8 m² für 3-Zimmer-Wohnungen). In Nachbarkantonen gelten andere Bestimmungen, so muss beispielsweise in Basel eine Mindestfensterfläche nachgewiesen werden, hingegen ist genügend Abstellraum nicht Pflicht.

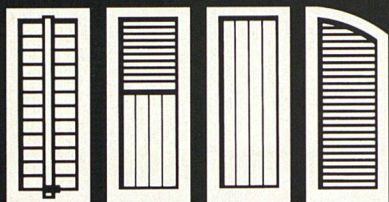
Im Vergleich zu den Erstellungskosten für eine normale Wohnung kommt eine neue Wohnung im Dachstock doppelt so teuer (1000 Fr./m²). Der Umbau für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 100 m² und einfachem Ausbau beläuft sich laut Unirenova Zürich auf minimal 150 000 Franken (Dach bereits isoliert, ohne Lukarne, Dachflächenfenster vor-

handen). Anderen Quellen zufolge ist je nach Zustand des Daches und anderen Problemstellungen (Ist Platz für die Treppe vorhanden? Lassen sich sanitäre Anschlüsse problemlos ins oberste Geschoss hinaufziehen?) mit 300 000 Franken und mehr zu rechnen. Daniel Kopetschny, Primobau Zürich, findet einen Dachstockausbau sinnvoll, wenn sich wenigstens 90 m² Wohnfläche einschliesslich Eingangsbereich und Gang ergeben. Die Ausbaudauer schwankt zwischen zwei bis vier Monaten. Der Trend zu Dachstockausbauten ist vor allem für den Eigenbedarf spürbar, ein Beispiel für einen gelungenen Dachstockausbau bei einer Genossenschaft hingegen ist nicht leicht zu finden. Zumindest für Zürich könnte nebst anderen auch ein bautechnischer Grund vorliegen: Eine Vielzahl der städtischen Genossenschaftsbauten stammt aus den Zwanziger- oder Dreissigerjahren mit relativ flachen Dächern, wo die Stehhöhe in der Mitte lediglich 1,40 m beträgt – das entspricht einer Dachneigung von etwa 20 Grad. Die ideale Neigung für einen Ausbau muss aber 45 Grad betragen.

KB

21 Jahre

In Alu einbrennlackiert, mit festen oder bewegl. Lamellen, direkt ab Werk.



Fabrikation • Verkauf • Montage



MIKULA AG

2502 BIEL 3014 BERN
Gurzelenstr. 6 Elisabethenstr. 51
032 344 19 60 031 348 00 50

Glanzmann Edelverputze

macht Fassaden neu:
322 50 20

- Fassadenverputze
- Rissanierungen
- Fassadenisolationen
- Deckenisolationen
- Vorgehängte Fassaden
- Betonsanierungen
- Sand- und Wasserstrahlen

STROM
ist unsere Welt

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

301 44 44

DACHSTOCK AUSBAUEN OHNE VERLIERER

Fortsetzung von S. 11

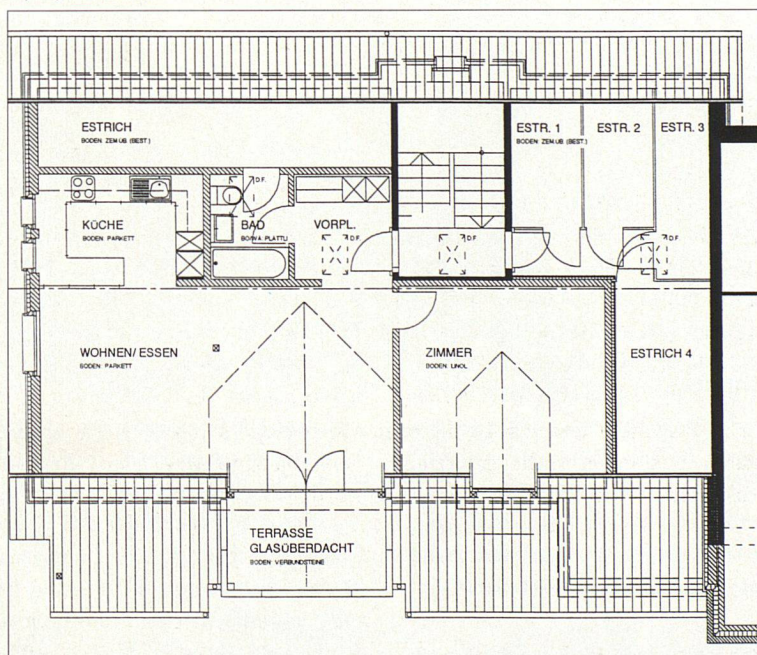
Müssen die günstigeren Altwohnungen die teuren Neuwohnungen intern mittragen, damit diese überhaupt vermietbar sind?

DEMOKRATIEPROZESSE AUSNUTZEN. Viele Genossenschaften haben sich in den vergangenen Jahren ihrer Verantwortung gestellt und Verdichtungsprojekte geprüft. Und manche dieser Bemühungen sind auf der Strecke geblieben. Die einen schon in der Vorabklärung an gesetzlichen Auflagen der Bauordnungen oder an hohen Kosten. Andere am Widerstand der betroffenen Genossenschafter/innen. Zum Teil kam solcher Widerstand für die Verantwortlichen des Projektes überraschend. Jahrelang wurde früher die Passivität der Genossenschafter/innen beklagt – und plötzlich entstehen Bewegungen gegen ein Vorstandsprojekt. Je nach Standpunkt wird dieses neue Engagement als egoistischer Eigennutz oder aber als mitverantwortliches Handeln für den Gemeinnutzen der Genossenschaft interpretiert. Diese unterschiedlichen Positionen auf einen Nenner zu bringen, dürfte wohl nie gelingen. Jedoch den neuen Schwung aus den Reihen der Mitglieder für die Genossenschaft aufzunehmen, stellt eine grosse Chance dar. Damit kann kurzfristig wahrscheinlich nicht das betreffende Projekt gerettet werden, aber er könnte Türen für ganz neue Ideen öffnen.

BRUNO BURRI

«Verdichtet unterm Dach»

Grundriss zum Artikel auf Seite 13. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Dachstockausbau Eichenweg/Burgstrasse: Burgstrasse 113, 2-Zimmer-Dachwohnung (wie Plan), und Burgstrasse 115, 2-Zimmer-Dachwohnung (spiegelbildlich).



FOTOS UND GRUNDRISS: ARCHITEKTURBÜRO STRÄSSLER + BUNDI