

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 4

Artikel: Kreuzschiff flottgemacht
Autor: Brossard, Gilbert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106583>

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: 20.07.2025

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

KREUZSCHIFF FLOTTGEMACHT

Die Siedlung Grüzefeld entstand zwischen 1965 und 1967 im Sinn und Geiste der in den 1920er Jahren vielgepriesenen Stadtmodelle, inspiriert von der klassischen Moderne und dem CIAM (congrès international de l'architecture moderne). Grosse, durchgrünte Freiflächen sollten dabei die Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Erholung und des Verkehrs trennen. Das Land wurde an drei interessierte Wohnbaugenossenschaften verkauft: die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), die Heimstätten-genossenschaft Winterthur (HGW) und die Wohnbaugenossenschaft Waldheim Winterthur (WGW).

Mit dem Kauf verbunden war die Verpflichtung, sich zu einer Baugemeinschaft zusammenzuschliessen und das im Wettbewerb ausgezeichnete Projekt der Architekten Claude Paillard und Peter Leemann zu verwirklichen. Das Projekt umfasste vier Wohnblöcke von grosser Längenausdehnung, jedoch sehr differenzierter kubischer Gestaltung mit insgesamt 308 Wohnungen. Die Geschosshöhe variiert zwischen 2 und 12. Dazu kommen 53 Alterswohnungen und 9 Maisonnetten mit einem Ladenlokal im vorgelagerten flachen Trakt. So entstanden 36 verschiedene Wohnungstypen.

VORFABRIZIERTER SCHWERBETON Die Gestaltung der Grundrisse geht von einer möglichst gleichbleibenden Anordnung der Raumgruppe Wohnzimmer – Essplatz – Balkon – Küche – Bad aus. Daran sind je nach Wohnungsgrösse 2 bis 4 Schlafzimmer angefügt. Grössere Wohnungen liegen an den Blockenden, Kleinwohnungen in den südorientierten Laubengangteilen. Weil die Wohnungen halbgeschossig versetzt waren und wegen der grossen Fassadenabwicklung wählten die Architekten anstelle einer konventionellen Bauweise die Vorfabrikation. Die Decken (16

cm), die zweischaligen Fassadenelemente (21 cm) und die Zimmerwände (12 cm) wurden als Schwerbetonelemente ausgeführt.

Eine solche Konstruktion vermochte den heutigen bauphysikalischen Anforderungen nicht mehr zu genügen, weder im Hinblick auf die Wärmedämmung noch auf die haustechnische Ausstattung. Ebenso wenig entsprach die ursprüngliche Anordnung und Grösse der Zimmer, vor allem

**DREI GENOSSENSCHAFTEN
MACHTEN DAS KREUZSCHIFF
DER KLASSISCHEN MODERNE
MIT GEZIELTEN EINGRIFFEN
WIEDER FLOTT. DIE MIETER/
-INNEN BLIEBEN GRÖSSTEN-
TEILS AN BORD.**

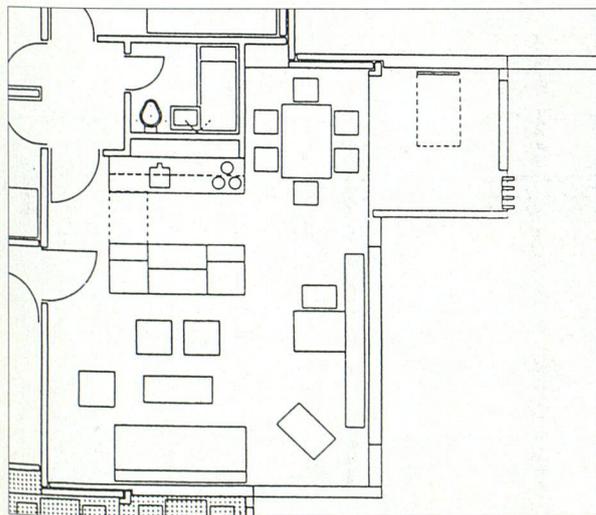
GILBERT BROSSARD

der Küche und des Bades, den heutigen Wohnbedürfnissen. Dennoch galt es, einen weit über die Region hinaus bedeutenden Zeugen des Wohnbaus der Hochkonjunktur in seiner Grundcharakteristik weitestmöglich zu bewahren.

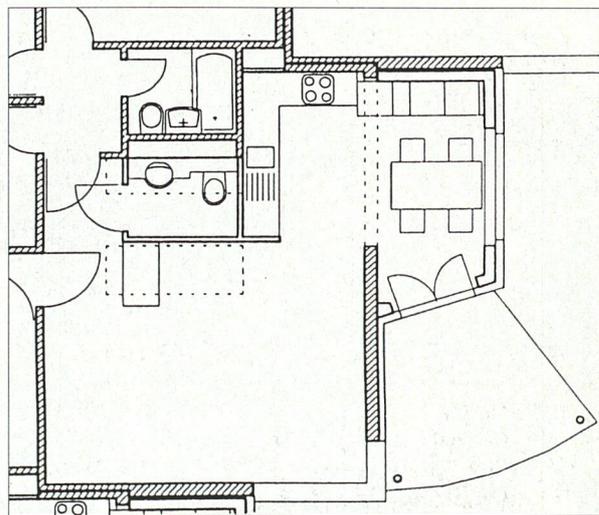
Als Mitte der 80er Jahre schwerwiegende Schäden an ähnlichen Bauwerken mit vorgefertigten Betonelementfassaden bekannt wurden, veranlasste dies die drei Wohnbaugenossenschaften, erste Untersuchungen mit einer Bestandsaufnahme und grundsätzlichen Sanierungsvorschlägen in Auftrag zu geben. Dabei standen die Pflege der Liegenschaft und der Erhalt des einheitlichen, geschlossenen Charakters der Überbauung und des Quartierbildes im Vordergrund.



Südsicht der Siedlung kurz nach Fertigstellung



Die alten Grundrisse (links) wurden mit wenigen Eingriffen gezielt verbessert (rechts).



DREIMAL ZWEI ABGEORDNETE

Die drei Wohnbaugenossenschaften blieben sowohl während der Planungsphase als auch in der Renovationsausführung autonom. Dennoch gelang es in der Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Strässer und Bundi, sich sowohl auf einen zeitlich reibungslos abgestimmten Renovationsablauf wie auch auf eine einheitliche Materialisierung und somit den Beibehalt des einheitlichen Erscheinungsbildes der Überbauung zu einigen. Jede Genossenschaft zeichnete für rund ein Drittel der Gebäude verantwortlich. Dies bedeutete, dass jede sich zum gleichen Prozentsatz an den Gemeinkosten, wie Sanierung der Tiefgarage, der gemeinsamen Heizzentrale und des Aussenraumes, zu beteiligen hatte. Jede der

drei Wohnbaugenossenschaften verfügte über zwei Abgeordnete, welche bei wichtigen Entscheidungen der Vorstandskonferenz Rechenschaft schuldig waren. Projektleiter auf seiten der Bauherrschaften war ein gewählter Obmann. «Eine klare Zielvorgabe von seiten der Bauherrschaft erleichtert nicht nur eine rationelle Planung, sondern ermöglicht auch eine effiziente Ausführung», sagt der Architekt Cristiano Bundi. Die präzise Vorplanung ermöglichte eine effiziente Ausführung mit einer sinnvollen Etappierung. Nachdem in einer ersten Phase die Balkone abgerissen wurden, was dank der Elementbauweise relativ einfach war, folgte die Erstellung der Anbauten und Balkone. Bis dahin war für die Mieter die Belastung durch Handwerker in den Wohnungen sehr gering. Die dritte Phase dauerte im Durchschnitt pro Wohnung lediglich 3 bis 4 Wochen. So konnte beispielsweise die neue Küche bereits vier Tage nach Demontagebeginn der alten wieder benutzt werden. Gleichzeitig mit den Wohnungsrenovierungen wurden die Fassaden saniert und verkleidet. Trotz dieser Störungen wechselten nur wenige Mieter/innen die Wohnung; einige konnten sogar innerhalb der Überbauung umziehen. «Mit dieser Sanierung sind wir an die Grenzen des Zumutbaren gestossen, und trotzdem dankten es die Mieter nachher mit grosser Zufriedenheit», freut sich Silvia Schmid von der GWG. Ein Mieter schrieb den Architekten: «Am stressigsten waren die unaufhörliche Bohreierei, der bis in alle Winkel vordringende Staub und das Gerüst



Die grosszügigen Balkonbauten nach der Renovation

vor den Fenstern. Als es endlich entfernt wurde, war es wie ein Sonntag nach einem unendlich langen Regen.» Das Verständnis bei der Mieterschaft war nicht zuletzt das Verdienst eingehender Gespräche mit den Planern wie auch einer ausführlichen und offenen Information.

SUBVENTIONEN REDUZIERT Für die gesamte Sanierung und die Umbauten an den 317 Wohnungen betragen die Investitionskosten rund 36 300 000 Franken. Darin eingeschlossen ist auch die Anpassung der Heizzentrale an die neuen Abgasvorschriften mit Öl- und zusätzlicher Gasfeuerung. Für die einzelnen Wohnungen ergeben sich daraus folgende Kosten:

Wohnungsgrösse	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer
Fassadensanierung,			
Dämmung, Heizung	Fr. 42000.–	Fr. 50000.–	Fr. 57000.–
Wohnungs-			
erweiterung	Fr. 90000.–	Fr. 90000.–	Fr. 90000.–
Total	Fr. 132000.–	Fr. 140000.–	Fr. 147000.–

Bisher waren etwa ⅓ der Wohnungen durch den Kanton und die Stadt im allgemeinen Wohnungsbau subventioniert. Die Mietzinsaufschläge aus den Sanierungen und Umbauten werden ebenfalls durch Beiträge von Bund, Kanton und Stadt vergünstigt. Um mehr Flexibilität bei der Vermietung zu erreichen, wurde der Anteil der subventionierten Wohnungen auf ⅓ bis ⅓ reduziert.

Mietzinsbeispiele: (Zinsbasis: 1. Hypothek 6%)

Wohnungsgrösse	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer
<i>Mietzins bisher</i>			
subvent. Fam. Wohn. II	Fr. 640.–	Fr. 750.–	Fr. 840.–
frei	Fr. 740.–	Fr. 850.–	
<i>Mietzins neu</i>			
subvent. Fam. Wohn. I	Fr. 1100.–	Fr. 1220.–	Fr. 1320.–
subvent. Fam. Wohn. II	Fr. 1150.–	Fr. 1270.–	Fr. 1390.–
frei	Fr. 1360.–	Fr. 1515.–	