Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 4

Artikel: Das eine tun, das andere nicht lassen...

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107266

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: 16.07.2025

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

Der Ersatzneubau Holzmatt V der Genossenschaft der Baufreunde Zürich gilt als Paradebeispiel für gutes und preisgünstiges Bauen.

Die Genossenschaft der Baufreunde Zürich (GBZ) hat schon immer Mut zur Erneuerung bewiesen

Das eine tun, das andere nicht lassen . . .

Text: Rebecca Omoregie

Sanieren oder neu bauen? Das eine schliesst das andere nicht aus, findet die Genossenschaft der Baufreunde Zürich. Mit dieser unkomplizierten Devise und einer unkonventionellen Form der Mietermitbestimmung hat sie schon sehr gelungene Projekte verwirklicht.

Weshalb sich die Baugenossenschaft der Baufreunde damals so nannte, weiss der heutige Geschäftsführer Ernst Hasler auch nicht. Doch der Name ist nicht unpassend: Die Baufreunde sind tatsächlich sehr baufreudig. Nach der Gründung 1944 entstand fast im Akkord eine Siedlungskolonie nach der anderen. Gleichzeitig war die umtriebige junge Genossenschaft auch sehr «baufreundlich» und bemühte sich von Beginn weg, zu ihren Bauten Sorge zu tragen.

ERSATZNEUBAU SCHON 1982

So begann man schon in den 60er-Jahren, noch bevor die erste grosse Bauphase abgeschlossen war, die ältesten Siedlungen zu sanieren. Lange bevor das Thema in aller Munde war, machten sich die Baufreunde ausserdem ganz ohne Trara an ihren ersten Ersatzneubau: 1982 ersetzten sie die 40 Einfamilienhäuser der Kolonie Hirzenbach durch einen Neubau mit 92 Wohnungen. Dies erlaubte eine bessere Arealausnutzung und den Bau von dringend benötigten Alterswohnungen. Heute kann Ernst Hasler mit Stolz sagen, dass die 516 Wohneinheiten in vergleichsweise «sehr gutem Zustand» sind.

Doch auch die Baufreunde können sich dem Zahn der Zeit nicht entziehen. Die meisten ihrer Liegenschaften sind mittlerweile 50 bis 60 Jahre alt. Seit 1999 befindet sich die Genossenschaft wieder in einer «Erneuerungswelle» und will in den nächsten 15 bis 20 Jahren sämtliche Siedlungen auf den neusten Stand bringen. Dabei gehen die Baufreunde sehr unkompliziert mit der Frage «Sanieren oder Ersatzneubau?» um. Ist eine Etappe an der Reihe, wägen sie sämtliche Optionen sorgfältig ab und entscheiden dann von Fall zu Fall. Dass daraus ein durchaus reizvolles Nebeneinander von Alt und Neu und ein sehr vielsei-

Die Reiheneinfamilienhäuschen wirken nach der Modernisierung frisch und zeitgemäss.

tiges Wohnangebot entsteht, beweisen zwei Projekte aus der jüngeren Zeit.

EIN LEHRBLÄTZ

Die Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Holzmatt in Neuaffoltern sind bei den BewohnerInnen sehr beliebt. Deshalb entschloss sich der Vorstand 1999, eine erste Etappe von 49 Reihenhäusern zu renovieren. Nur eine sanfte Sanierung sollte es werden, also konnten die MieterInnen in ihren Häusern wohnen bleiben. Doch das Projekt ist, wie Hasler selber zugeben muss, «ausgeartet»: «Plötzlich kamen immer mehr Ideen dazu.» Zu guter Letzt blieb buchstäblich kein Stein auf dem anderen. Man ersetzte sämtliche Leitungen, erneuerte Küchen und Badezimmer vollständig und renovierte die Aussenfassade. Dank einem Teilausbau des Estrichs und – bei den 5-Zimmer-Häusern – Herausbrechen einer Wand verliehen die Baufreunde den engen Häuschen mehr Raum. Dass dies in bewohntem Zustand nicht möglich war, liegt auf der Hand, sodass entgegen den ehrgeizigen Plänen der Bauleitung letztlich doch kurzfristige Umquartierungen vorgenommen werden mussten. Heute kann Ernst Hasler darüber lachen, wie er einer Familie half, schnell die nötigsten Habseligkeiten zusammenzusuchen, als diese frühmorgens von den Bauarbeitern überrascht wurde. Er selbst war auch betroffen und campierte mit seiner Familie im ehemaligen GBZ-Büro an der Wehntalerstrasse.

Obwohl die MieterInnen auf diese Unannehmlichkeiten natürlich «giftig» reagierten, wie er schmunzelnd bestätigt, hat das Resultat die Wogen schnell geglättet. Ohne Abstriche an den idyllischen Gartenstadtcharakter wirken die Reihenhäuser mit ihrer weissen Fassade und den blauen Fensterläden heute frisch und zeitgemäss und sind durch die Modernisierung deutlich aufgewertet. Die um gut die Hälfte auf bis zu 1500 Franken erhöhten Mietzinse waren offenbar kein Thema.

Dennoch sieht die Genossenschaft dieses Projekt als «Lehrblätz», der mehr als nur ein Nachspiel hatte: Erstens suchte sie sich für künftige Projekte eine andere Bauleitung. Zweitens bildete sich nach dieser Sanierung bei den GenossenschafterInnen Widerstand gegen die grosse Kompetenz des Vorstands. Dieser braucht nämlich Entscheide zu Käufen, Sanierungen, Neu- und Ersatzneubauten nicht von der Generalversammlung genehmigen zu lassen. Künftig wird deshalb die MieterInnenmitbestimmung auf eine etwas andere Weise gelöst: Für jedes Sanierungs- oder Neubauprojekt wird eine Baukommission ins Leben gerufen, in der jeweils auch drei GenossenschafterInnen vertreten sind.

Foto: Rebecca Omoregie

«Mut zur Erneuerung gehört zur Philosophie.» Baufreunde-Geschäftsführer Ernst Hasler.

HEUTE ANDERS ENTSCHEIDEN

Und drittens ist sich der Vorstand nicht sicher, ob er sich heute nochmals für eine Sanierung entscheiden würde. «Klar, die Häuschen sind sehr schön geworden», bekräftigt Ernst Hasler. Gewisse Mängel liessen sich allerdings nicht beheben. So wurden zwar die Fenster saniert, doch Hasler weiss aus eigener Erfahrung: «Gegen die Nachbarn hin ist es sehr ringhörig, da hört man jedes laute Wort. Und die Holzstiegen, die knarren halt in diesen alten Häuschen.» Auch an der bescheidenen Raumgrösse lässt sich nicht viel ändern – es sei denn, man opfert ein Zimmer. «Man hätte natürlich noch mehr machen können. Doch dann hätten sich die Mietzinse bald verdoppelt.»

Eine zweite Etappe von Reihen- und Mehrfamilienhäusern soll deshalb nicht saniert, sondern durch einen Neubau ersetzt werden. Eine externe Studie hat ergeben, dass dies angesichts der schlechten Bausubstanz sinnvoller sei. Die MieterInnen reagierten geschockt auf diesen Richtungswechsel. «Wir hatten uns gefreut, dass wir nun an der Reihe sind», erklärt Bea Isler, die mit ihrer Familie in einem der betroffenen Einfamilienhäuser wohnt. «Deshalb meldete ich mich auch für die Baukommission. Ich dachte, da kann ich bei der Renovation ein bisschen mitreden.» Unterdessen hat sie die Nachricht etwas verdaut und ist gespannt, wie es mit dem Projekt weitergeht. Persönlich kommt für sie eine Neubauwohnung jedoch weniger in Frage, die Familie möchte lieber so bald wie möglich in ein anderes Reihenhäuschen umziehen. Der Vorstand entschuldigte sich in einem Brief für das brüske Vorgehen und schob den Baubeginn um zwei Jahre auf 2009 hinaus. An den Plänen für einen Ersatzneubau möchte er jedoch festhalten. Dabei ermutigen ihn insbesondere die positiven Erfahrungen mit dem ▶

Ersatzneubau «Holzmatt V», der heute als Paradebeispiel für gutes und preisgünstiges Bauen gilt.

HOLZMATT V: NEUE WEGE

Zugegeben: Wenn es um ein über 50-jähriges Mehrfamilienhaus mit veraltetem Ausbau und kleinen, gefangenen Zimmern geht, sind weniger Emotionen im Spiel. «Ihr wollt doch nicht im Ernst diese alten Wohnungen nochmals sanieren!», habe damals sogar eine Mieterin gemeint. Dennoch lancierte der Vorstand einen Wettbewerb, mit dem Ziel, sowohl eine Sanierung als auch einen Ersatzneubau der sechs Häuser an der Zelglistrasse zu evaluieren. Zwar erwies sich die Bausubstanz als gar nicht so schlecht. Aber die unbefriedigenden Grundrisse wären nur mit einem erheblichen Aufwand veränderbar. Ein Kostenvergleich sowie zukunftsgerichtete Überlegungen gaben den Ausschlag für einen Ersatzneubau.

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt des Architekturbüros Pro Domo bietet anstelle von 36 kleinen auf dem gleichen Grund 47 moderne, grosszügige Wohnungen mit insgesamt 70 Prozent mehr Nettowohnfläche (siehe Kasten) sowie einen Gemeinschaftsraum, der mittlerweile rege genutzt wird. Mit den riesigen Fensterflächen und ihren grosszügigen Balkonen wirken die vier zusammenhängenden Baukörper luftig und leicht und integrieren sich trotz der sehr unterschiedlichen Architektur harmonisch in die traditionelle Siedlung. Hier hatten die Baufreunde Zeit und Kosten gut im Griff. Die neuen Mietzinse kamen gar günstiger zu stehen als kalkuliert und bewegen sich nah am subventionierten Bereich.

NEUE DURCHMISCHUNG

Zu den günstigen Baukosten beigetragen hat auch, dass man nicht wie geplant in zwei, sondern in einer Etappe bauen konnte. Da der Vorstand frühzeitig über das Projekt informiert und mehr als zwei Jahre vor Abbruch begonnen hatte, Ersatzwohnungen anzubieten, konnten die Häuser schneller als erwartet «geleert» werden. Allerdings haben nur 15 Mietparteien von den Umsiedelungsangeboten Gebrauch gemacht. Viele nutzten die Gelegenheit für eine schon länger anstehende Veränderung. Ältere Menschen etwa, die sich für einen Pflegeplatz im Altersheim anmeldeten, oder ausländische Familien, die ins Heimatland zurückgingen. Widerstand habe er sehr wenig gespürt, erinnert sich Ernst Hasler, aber es habe natürlich schon Ängste vor der neuen Situation gegeben. Für diese hatte der Geschäftsführer immer ein offenes Ohr und ist heute überzeugt, für alle eine befriedigende Lösung gefunden zu haben.

Erstaunlicherweise sind nur wenige der früheren BewohnerInnen in den Neubau umgesiedelt. Die Mieterschaft ist heute bunt gemischt: junge Familien, Konkubinatspaare, RentnerInnen, Einzelpersonen, Schweizer genauso wie Ausländer. Entgegen den Erwartungen nutzten auch nur vier GenossenschafterInnen die Gelegenheit für einen Umzug aus den Reihenhäusern in die Neubauwohnungen. «Offenbar sind dies ganz unterschiedliche Wohnbedürfnisse, und es ist ja schön, wenn wir diese heute alle befriedigen können.»

DURCHHALTEWILLEN IST WICHTIG

Doch die Erneuerungswelle ist damit noch lange nicht zu Ende. Soeben ist ein Ersatzneubau an der Wehntalerstrasse im Abschluss begriffen. Auch hier entstehen 16 grosszügige und schon fast luxuriöse Wohnungen von 2½ bis 4½ Zimmern. Erstmals hat die Genossenschaft ihre Wohnungen mit Induktionsherden ausgestattet und setzt ausserdem auf eine besonders gute schalldichte Verglasung. Obwohl bei den alten Häusern noch vor wenigen Jahren die Balkone vergrössert worden waren, gab es auch bei diesem Projekt kaum Protest. Von den bisherigen MieterInnen wird jedoch niemand in den Neubau ziehen, auch hier wird sich also eine ganz neue Durchmischung ergeben. Der nächste Streich der Baufreunde ist übrigens bereits in Planung: Noch in diesem Herbst wird mit den Bauarbeiten in der Siedlung Luegisland begonnen.

Vieles hat die Genossenschaft aus den bisherigen Projekten gelernt: nicht nur was die Kostenkontrolle, sondern auch was den Einbezug der MieterInnen betrifft. Hatte er bereits bei der Holzmatt V frühzeitig und sehr regelmässig über das Projekt informiert, hat der Vorstand für die Ersatzneubauten Wehntalerstrasse und Luegisland bereits im Vorfeld einen detaillierten Kommunikationsplan erarbeitet. Und die Zusammenarbeit mit anderen Baugenossenschaft des Quartiers, die zuvor noch ad hoc stattfand, möchte Ernst Hasler fortan ganz gezielt fördern. Wenn er anderen Genossenschaften Tipps geben könnte, würden diese so lauten: «Langfristig planen und in der Realisationsphase auf dem einmal eingeschlagenen Weg bleiben. Und Mut haben zur Erneuerung, auch wenn es Rückschläge oder Widerstand gibt.» Diesen Mut haben die Baufreunde zweifellos bewiesen.

wohnenextra

Beispiel Holzmatt V: 70 Prozent mehr Wohnfläche

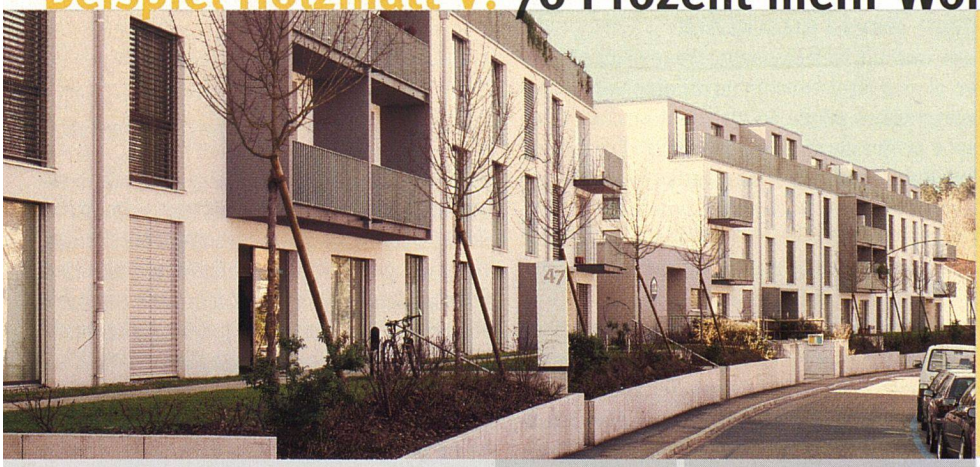

Foto: Pro Domo Architekten AG

	Alt	Neu
Baujahr	1949	2001
Bauten	6 MFH	4 MFH , Tiefgarage sowie ein Gemeinschaftsraum
Wohnungsangebot	36 Whg.	47 Whg.
Wohnungsgrösse	62 m² (4 Zimmer)	102 m² (4½ Zimmer)
Mietzins netto	712 CHF (4 Zimmer)	ab 1376 CHF (4½ Zimmer)
Gesamte Nettogeschossfläche	2783 m²	4282 m²
Verbleibende Freifläche	3772 m²	3141 m²

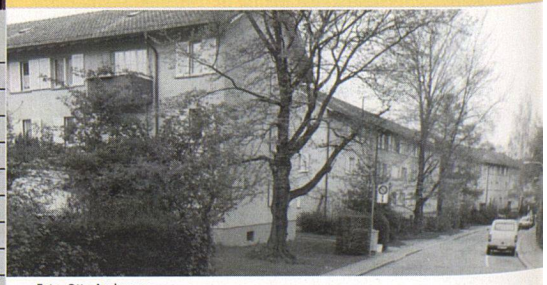

Foto: Otto Aschmann