

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 4

Artikel: Wohnungsmix für die Zukunft : BGZ 2 wertet Wohnungen auf und saniert nach Minergiestandard
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-247637>

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: 14.03.2025

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



In zwei Zwischenbauten entstehen grosszügige Wohn-Ess-Räume mit offenen Küchen (Panoramaaufnahme).

BGZ 2 wertet Wohnungen auf und saniert nach Minergiestandard

Wohnungsmix für die Zukunft

Bis vor kurzem besass die Baugenossenschaft Zürich 2 (BGZ 2) fast nur Dreizimmerwohnungen.

Nach einer kompletten Umgestaltung ihrer Häuser an der Mutschellenstrasse 52 bis 64 in Zürich

Wollishofen wird sie einen breiten Mix an zeitgemässen Wohnungen anbieten können. Gleichzeitig ermöglichen Förderbeiträge des Bundes die Sanierung der Gebäudehüllen im Minergiestandard.

Von Richard Liechti

Viele Baugenossenschaften kennen das Problem, doch bei der BGZ 2 war es besonders ausgeprägt: Von ihren insgesamt 136 Wohnungen, alle in den 1920er-Jahren erstellt, besaßen 90 drei Zimmer. Mit Flächen von rund 60 Quadratmetern entsprachen sie nicht mehr den heutigen Ansprüchen von Familien. Die übrigen Einheiten umfassten vier und in zwei Fällen fünf Zimmer. Genossenschaftspräsident Markus Pfister stellte denn auch fest, dass Paare wegzogen,

sobald sie Nachwuchs planten. In mancher Vierzimmerwohnung lebten dagegen ältere Mieterinnen oder Mieter, deren Kinder längst ausgezogen waren. Ihnen konnten keine kleineren Einheiten angeboten werden.

Wettbewerb als Grundlage

Im Jahr 2004 beschloss der damalige Genossenschaftsvorstand, das Problem anzupacken, umso mehr als man immer wieder

viel Geld in punktuelle Wohnungsanierungen investieren musste. Er liess den gesamten Bestand von Fachleuten untersuchen und eine Studie über die möglichen Perspektiven anfertigen. Mit einer Umfrage informierte man sich zudem über die Bedürfnisse der Mitglieder. Die ergab zwar, dass die Mieterschaft im Grossen und Ganzen mit der Wohnsituation zufrieden war, bestätigte aber den Befund, dass gewisse Wohnungstypen fehlten. In einem Workshop des



Fotos: Thomas Reidecker

Gartenseite: Die Häuser erhielten eine Isolierung und neue Fenster, vergrösserte Balkone bieten mehr Wohnwert.

SVW erarbeitete der Vorstand daraufhin eine strategische Planung, die mögliche Szenarien für die Erneuerung umfasste.

Nach weiteren Abklärungen lud der Vorstand drei Architekten ein, Vorschläge für eine Sanierung eines Doppelblocks auszuarbeiten. Die eingereichten Projekte liess man bezüglich Machbarkeit, Kosten und Investitionen von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich überprüfen. Nach einem Ausschussverfahren beschloss der Vorstand, den Entwurf der GLP PAN Architekten AG weiterzuverfolgen. Diese wiesen jedoch darauf hin, dass sinnvollerweise eine Gesamtbetrachtung für alle Liegenschaften der BGZ 2 auszuarbeiten sei. Der Vorstand erweiterte das Projekt deshalb auf die sieben Häuser Mutschellenstrasse 52 bis 64 mit insgesamt 56 Wohnungen. Dies bot zudem die Chance, mit der Erstellung von Zwischenbauten Reserven zu nutzen und rund 500 Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Ersatz zu teuer

In einer Machbarkeitsstudie prüfte der Vorstand auch die Vor- und Nachteile eines

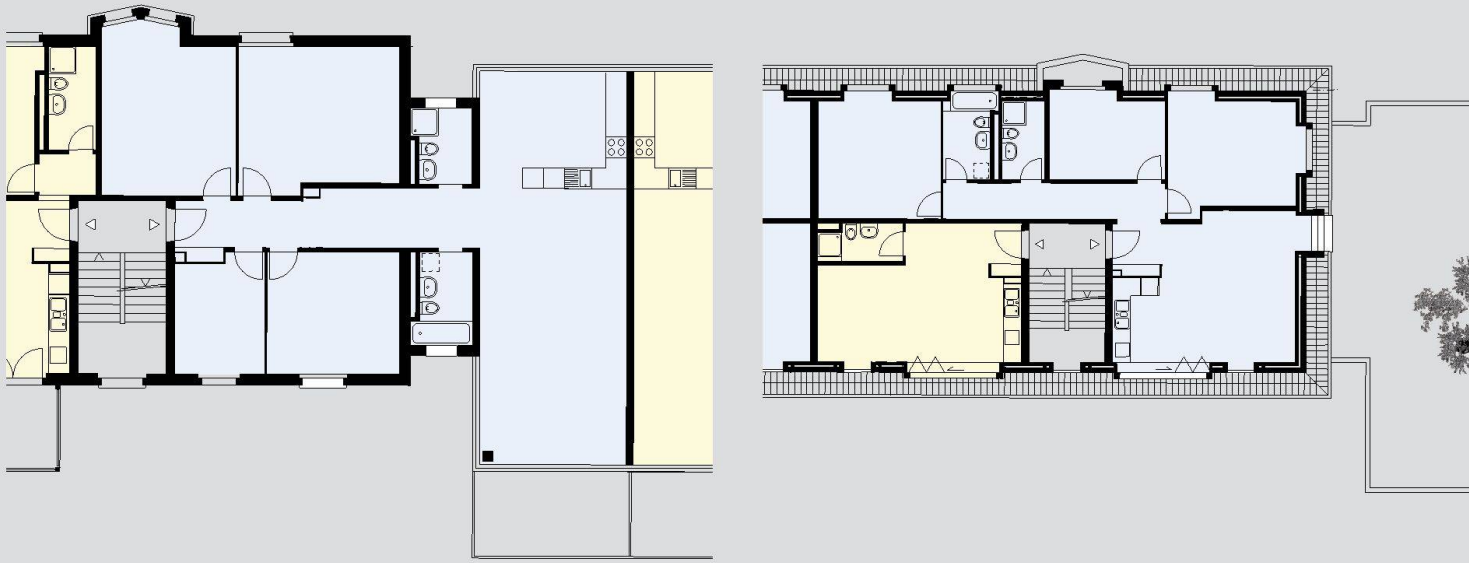
Abbruchs und Neubaus. Da ein Teil der Häuser auf übernutzten Grundstücken stehen, hätten sich allerdings maximal 44 neue Wohnungen errichten lassen. Die zu erwartenden Monatsmieten für eine Viereinhalbzimmerwohnung hätten gegen 2500 Franken betragen. Solche Preise wollte man aber den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht zumuten. Sie wären mit dem Grundsatz, dass die bestehenden Mieter bei der BGZ 2 wohnen bleiben sollen, nicht vereinbar gewesen. Für das Sanierungsprojekt galt deshalb eine Kostenlimite. Die Miete für eine Viereinhalbzimmerwohnung sollte sich um höchstens 700 Franken erhöhen und neu bei durchschnittlich 1800 Franken netto liegen.

Schon an den ersten Infoabenden bildete sich Widerstand gegen die Erneuerungspläne. Vor allem langjährige Genossenschafterinnen und Genossenschafter äusserten Bedenken wegen der höheren Mieten und der Tatsache, dass sich die Wohnungszahl um fünf Einheiten verringern würde. An den Informationsabenden wurden die Mitglieder nicht nur über die Sanierung informiert, ihre Vorschläge wurden

auch aufgenommen und wenn möglich mit dem Architekten weiterverfolgt. Tatsächlich stimmten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Erneuerungsprojekt am 13. März 2009 denn auch mit einer Zweidrittelmehrheit zu. Spurlos zogen die emotionalen Diskussionen rund um die Sanierung allerdings am Vorstand nicht vorbei. Wegen der Verunglimpfungen und verbalen Attacken trat ein Teil des Vorstandes zurück.

Umfassende Aufwertung

Diese Zeiten scheinen lange her. Denn im Januar 2011 konnte die BGZ 2 die erste Etappe der Erneuerung abschliessen, die drei Häuser mit je acht Wohnungen umfasst. Die einfachen Drei- und Vierzimmerwohnungen haben einem Wohnungsspiegel Platz gemacht, der von anderthalb bis zu fünfeinhalb Zimmern reicht. Die Viereinhalbzimmerwohnung, nun aber mit über hundert Quadratmetern Wohnfläche, ist dabei der häufigste Typ. Die neue Aufteilung bedeutete in den meisten Fällen, dass aus den bisherigen zwei Dreizimmerwohnungen pro Stockwerk eine Gross- und eine Kleinwohnung entstanden. Man legte aber auch



Links: Grundriss einer Wohnung mit Zwischenbauanteil. Im neuen Teil befinden sich Küche/Wohnen/Essen, im alten die Schlafräume. Rechts: An der Stelle von zwei Dreizimmerwohnungen richtete man hier eine grosse Viereinhalbzimmer- sowie eine Einzimmerwohnung ein.

Wohnungen zusammen, sodass sich zwei Dreizimmereinheiten in eine grosse Viereinhalbzimmerwohnung verwandelten, wobei ein Raum nun die Wohnung im Nachbarhaus erweitert.

Die beiden Zwischenbauten, bei denen es sich um Holzkonstruktionen handelt, machten die Einrichtung ganz speziellen Wohnraums möglich. Die jeweils angrenzenden Wohnungen erhielten dadurch nämlich äusserst grosszügige Wohn-Ess-Räume mit offenen Küchen. Über einen Steg, an dem die neuen Bäder angeordnet sind, geht es zu den Altbauten, wo die Schlafräume liegen. Grundsätzlich verlegte man das Wohnen/Essen von der Strassenseite auf die Gartenseite, die auch die Südseite ist. Die Schlafräume befinden sich dagegen neu auf der Strassenseite. Möglich wurde dies durch den Einbau einer kontrollierten Lüftung, dank der die Fenster geschlossen bleiben können.

Zinsloses Darlehen

2009 erfuhr das Bauprojekt nämlich eine Erweiterung. Ursprünglich hatte die Genossenschaft geplant, die Aussenisolation der Gebäude aus Kostengründen zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Doch dank Fördermitteln des Bundes aus dem Sonderprogramm 2009 zur energetischen Erneuerung konnte man dieses Projekt vorziehen. Neben einer 16-Zentimeter-Wärmedämmung und neuen Fenstern zählte eine kon-

trollierte Lüftung zu den Anforderungen, sodass der Minergiestandard erreicht wird. Dafür erhielt die BGZ 2 ein Darlehen von 45 000 Franken pro Wohnung, und zwar die ersten fünf Jahre zinslos, vom fünften bis zum zehnten Jahr zu einem Prozent Zins. Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler stimmten dieser Projekterweiterung denn auch deutlich zu.

Weitere Massnahmen tragen zum zusätzlichen Wohnkomfort bei: So baute man auf der Gartenseite neue Balkone an, wodurch jede Wohnung nun über zehn Quadratmeter privaten Aussenraum verfügt. Die obersten Wohnungen im Zwischenbau profitieren sogar von riesigen Dachterrassen. Alle Böden erhielten einen neuen Aufbau, sodass der Trittschall stark eingedämmt werden konnte. Selbstverständlich bieten die erneuerten Wohnungen allen Komfort, den man heute erwartet: seien es eine moderne Küche mit Geschirrspüler und Umluftbackofen oder Parkett in allen Wohnräumen. Der Ein- oder Anbau eines Lifts wäre zwar zu teuer gekommen, trotzdem eignen sich immerhin acht Wohnungen für Gehbehinderte. Gänzlich neu sind auch alle Versorgungsleitungen sowie die Radiatoren. Unter einem Zwischenbau wird 2012 ein rundum verglaster Gemeinschaftsraum mit Gartensitzplatz eingebaut, unter dem bereits fertiggestellten Zwischenbau ist ein überdachter Spielraum entstanden.

Baudaten

Bauträgerin:

Baugenossenschaft Zürich 2, Zürich

Architektur und Ausführung:

GLP PAN Architekten AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Jäggi + Hafter AG (Baumeister)
Ego Kiefer AG (Fenster)
Hans Eisenring AG (Küchen)
Malag Fassaden AG (Dämmung/Putze)
Guyer Wärme + Wasser AG (Heizung/Sanitär)
Delag AG (Elektro)
Meier-Kopp AG (Lüftung)

Umfang:

Energetische Sanierung 7 Häuser, Totalerneuerung 51 Wohnungen (vorher 56 Wohnungen), 2 Zwischenbauten, Gemeinschaftsraum, 1 Tiefgarage mit 6 Plätzen

Baukosten:

13,595 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele (Durchschnitt):

3-Zimmer-Wohnung bisher (60 m²):
1150 CHF plus 65 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung neu (82 m²):
1472 CHF plus 148 CHF NK
4-Zimmer-Wohnung bisher (80 m²):
1350 CHF plus 80 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung neu (110 m²):
1790 CHF plus 175 CHF NK
5-Zimmer-Wohnung bisher (100 m²):
1650 CHF plus 100 CHF NK
5½-Zimmer-Wohnung neu (142 m²):
2506 CHF plus 248 CHF NK



Mit zwei Zwischenbauten schafft die BGZ 2 rund 500 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche.



Eingangsseite (Mutschellenstrasse): Dank schallisolierten Fenstern bleibt der Lärm draussen.



Die erneuerten Wohnungen verfügen über moderne, offene Küchen.



Auch die Bäder wurden rundum erneuert.



Küche im Zwischenbau.

Lösungen für alle Mieter

Viel Aufmerksamkeit schenkt die Genossenschaft der Betreuung der Mieter. Sie müssen einerseits während der viermonatigen Bauzeit umgesiedelt werden, andererseits gilt es, für jeden eine geeignete neue Wohnung zu finden. Diese logistische Herausforderung wollte der Vorstand nicht delegieren. Denn hier sei das persönliche Gespräch mit jedem Betroffenen wichtig, sagt Vizepräsidentin Annigna Sablonier, die diese Aufgabe gemeinsam mit dem Präsidenten auf sich genommen hat. Sie ist denn auch stolz darauf, dass man bis jetzt für jeden Mieter eine Lösung gefunden hat – und dies ohne Unterstützung von aussen. Wegzüge gab es nur wenige, höchstens altersbedingte Wechsel in eine betreute Einrichtung. Seit

dem Baubeginn hat eine deutliche Zunahme der Anfragen von Mietinteressenten eingesetzt, selbst aus dem Ausland, erklärt Markus Pfister.

Auch das erste Feedback der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sei sehr positiv, weiss der Präsident. Die neue, helle Raumaufteilung mit den grossflächigen Fenstern, die grosszügigen Küchen und Bäder lassen sie ein neues Wohngefühl erleben. Die schallisolierten Fenster tragen viel zur Ruhe in den Wohnungen an der stark befahrenen Mutschellenstrasse bei. Die Aussenisolation habe zudem eine positive Wirkung auf das Heizverhalten der Mieter. Wo die Radiatoren vorher auf der Stufe vier und fünf liefen, genügt nun Stufe zwei oder drei. Das Lob gilt sogar für die kontrol-

lierte Lüftung, die ein gewisses Umdenken beim Lüftungsverhalten nötig gemacht habe. – Fazit: Nach der zweiten Etappe, die Ende 2012 abgeschlossen sein wird, verfügt die BGZ 2 über 51 zeitgemässe Wohnungen. Die Mischung aus Kleinwohnungen und grosszügigem Familienwohnraum eignet sich für alle Lebensabschnitte. Die Genossenschaft, die im vergangenen Jahr ihren 85. Geburtstag feiern konnte, ist damit für die Zukunft bestens gerüstet. ☺