

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 98 (2023)  
**Heft:** 3: Sanft Sanieren

**Artikel:** Im Zeichen der 80er-Jahre  
**Autor:** Bürgisser, Thomas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1055619>

### **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:** 22.01.2025

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



Bild: Thomas Bürgisser

Im Rahmen der Sanierung wurde die ursprüngliche Farbgebung der Buchhaldensiedlung neu interpretiert und die Fassade in einem erdigen Rot gestrichen.

Bahoge saniert Siedlung Buchhalden im zürcherischen Kloten

# Im Zeichen der 80er-Jahre

Die Bahoge saniert ihre Siedlungen meist im bewohnten Zustand. So auch die Buchhalden in Kloten, wo haustechnische Installationen, Bäder und Küchen erneuert wurden. Dank frühzeitiger Kommunikation und der Option eines vorzeitigen Mietzinserrlasses waren schliesslich nur acht der 36 Wohnungen während der Sanierung bewohnt.

Von Thomas Bürgisser

Eigentlich sah die Zehnjahresplanung der Bau- und Holzarbeitergenossenschaft (Bahoge) vor, die Siedlung Buchhalden in Kloten (ZH) 2014 zu sanieren. Eine Analyse der vier Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1984 mit 36 Wohnungen ergab aber einen Zustand, der es erlaubte, die Renovation auf 2022 hinauszuschieben. Standardmässig prüfte die Bahoge auch einen Ersatzneubau. Trotz grosser Nutzungsreserven verwarf man die Option aber schnell wieder. Zum einen befindet sich angrenzend zur Buchhalden mit Rütli eine weitere der insgesamt 14 Bahoge-Siedlungen. Die beiden Überbauungen sind durch den gemeinsamen Aussenraum quasi zusammengewachsen. «Beim Rütli steht eine Sanierung aber erst 2028 an. Ums Jahr 2050 wollen wir dann die Situation der beiden be-

nachbarten Siedlungen gemeinsam beurteilen», sagt Bahoge-Geschäftsführer Marco Stella. Zum anderen geht es um die Grundhaltung der Genossenschaft: «Wir stehen für preiswertes, umweltgerechtes und ressourcensparendes Wohnen. Dazu passt ein Abriss einer guten Substanz mit günstigem Wohnraum nicht.»

Anfang 2020 startete das Planerwahlverfahren. Bewusst entschied man sich gegen ein Vorgehen mit einem General- oder Totalunternehmer. «Unsere Entstehungsgeschichte ist eng mit Gewerkschaften verbunden, weshalb wir die Handwerksbetriebe selbst auswählen möchten und dabei auf die Einhaltung von Gesamtarbeitsverträgen Wert legen», begründet dies Stella. Eine erneute detaillierte Zustandsanalyse ergab, dass im Rahmen einer Strangsanierung



die haustechnischen Installationen erneuert werden sollten, inklusive Küche und Badezimmer. Die restlichen Räume und die wohnungsinterne Wärmeverteilung aber wurden weiterhin für gut befunden, ebenso die Aussenwände mit einem U-Wert von  $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Hier ging es deshalb einzig um die Auffrischung einzelner Bauteile, während die Fenster durch Dreifachverglasung ersetzt wurden.

### Gemeinschaftsraum mit Doppelnutzen

Von den eingeladenen Planern war zudem ein Entwurf für einen neuen Gemeinschaftsraum gefragt. «Zwar hatten wir einen Gemeinschaftsraum mit Küche. Dieser war aber im Untergeschoss und verfügte nur über Kellerfenster. Da für uns das Gemeinschaftsleben zentral ist, wollten wir ein neues Angebot für die beiden Siedlungen schaffen», erklärt Stella. Besonders clever: Der neue Gemeinschaftsraum mit Küche und Platz für rund dreissig Personen sollte noch vor der Sanierung erstellt werden, so dass er später von umbaubetroffenen Bewohnenden als Ausweichmöglichkeit genutzt werden konnte. Denn wenn immer möglich setzt die Bahoge bei ihren über tausend Wohnungen in Stadt und Region Zürich auf Sanieren im bewohnten Zustand. «Das macht die Renovationen zwar aufwändiger, ist aber meist machbar. Wichtig ist dabei vor allem eine frühe, offene Kommunikation», weiss Olivia Steiger, Projektleiterin Bau der Bahoge.

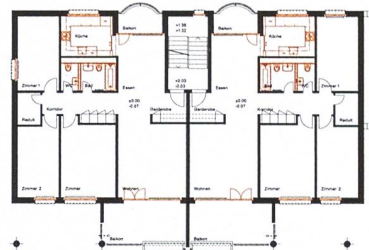
Rund ein Jahr vor dem Umbaustart wurden die Bewohnerinnen und Bewohner detailliert über die Arbeiten und den Ablauf informiert. Dabei kommunizierte die Bahoge auch die zu erwartenden Einschränkungen transparent: In zwei der vier Häuser beziehungsweise 16 der 36 Wohnungen wurde Asbest im Plattenkleber entdeckt. Das bedeutete für die betroffenen Haushalte, dass sie während der einwöchigen Asbestsanierung ins Hotel ziehen mussten. Während der jeweils sechs bis sieben Wochen dauernden regulären Umbauzeit konnten sie zudem wie die übrigen Mieterinnen und Mieter weder Küche noch Badezimmer benutzen und mussten mit Baulärm leben.

### Kommunikation erleichtert Planung

Um die beschwerliche Umbauphase erträglich zu gestalten, stellte die Bahoge Bad- und Küchenprovisorien zur Verfügung. Zusätzlich gab es eine Mietzinsentschädigung. Dabei hatte man die Wahl: Wer in der Wohnung blieb, erhielt die Miete im Nachhinein zurückerstattet. Wer sich hingegen vorübergehend eine externe Bleibe suchte, bekam den Betrag schon im Voraus ausbezahlt, so dass dieser direkt für die Alternative eingesetzt werden konnte. «Dieses Angebot und die transparente Kommunikation haben bewirkt, dass schliesslich 22 Mietparteien die Wohnung für den Umbau verliessen. Das erleichterte die Koordination enorm», erzählt Steiger. Rund ein Drittel entschied sich zwar



Bilder: Schaub Steril Fotografie, Zürich



In einigen Viereinhalbzimmerwohnungen wurde die Küche in L-Form durch eine in U-Form ersetzt (siehe Plan). Eine neue Schiebetüre sorgt für zusätzliche Privatsphäre.



Bild: Thomas Bürgisser

Auf den Dächern der vier Mehrfamilienhäuser findet sich neu eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von 63,5 Kilowatt-Peak

erst einen Monat vor dem Umbaustart für diesen Schritt, nach einer zweiten Mieterinformation. «Da uns dies entgegenkam, gewährten wir den Mietzinsverlust auch kurzfristig, obwohl wir bereits vier Container mit je zwei Badezimmern organisiert hatten», so Steiger.

Aufgrund regulärer Kündigungen gab es zudem sechs weitere freie Wohnungen, so dass am Schluss nur noch acht Einheiten bewohnt saniert werden mussten. Ihre Bewohnerinnen und Bewohner konnten neben den Badcontainern die gesamte Infrastruktur in den freien Wohnungen sowie die Küchen im bestehenden und im neuen Gemeinschaftsraum nutzen. Trotzdem sei es wie immer in der Planung ein Jonglieren gewesen, alle Angebote auf die verbleibenden Mietparteien abzustimmen, sagt Steiger. «Dabei ist vor allem wichtig, die Provi-





Die alten Fenster wurden durch moderne dreifachverglaste ersetzt. Das Bild zeigt den Aufgang einer Maisonettewohnung.



Im Erdgeschoss wurden einige Badezimmer barrierefrei mit schwellenloser Dusche ausgestattet. Die Duschwand lässt sich im Bedarfsfall einfach entfernen. Bei Farben und Plattenformaten hat man sich an die Gestaltung der 1980er-Jahre angelehnt.

Bilder: Schaub Sterli Fotografie, Zürich

ein. Mit einer überdachten Pergola, einem grossen Raum mit offener Küche und teilweise verglaste Fensterfront eignet er sich über alle Jahreszeiten fürs Zusammensein. Der Hartplatz davor kann zum Beispiel zum Unihockeyspielen genutzt werden. «Wir haben im Vorfeld über die Siedlungskommission die Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner abgeholt und diese, soweit möglich, einfließen lassen», so der Geschäftsführer.

Ab Februar 2022 folgten die Arbeiten in den Allgemeinräumen. So musste etwa die Einstellhalle mit zusätzlicher Frischluftzufuhr und Brandschutzverkleidungen der Säulen an aktuelle Brandschutzvorschriften angepasst werden. Gleichzeitig schuf man zusätzliche Veloabstellplätze und die Voraussetzung für spätere Elektroauto-Ladestationen. Auch wurden die Kellerdecken gedämmt und die Waschkapazität in den Waschküchen verdoppelt, so dass sich nur noch vier Parteien einen Waschturm teilen. In den Treppenhäusern modernisierte man die Beleuchtung und bereitete im Untergeschoss alle haustechnischen Leitungen auf die Sanierung der Steigzonen vor.

Diese startete im Mai 2022 an jeweils zwei Strängen in verschiedenen Treppenhäusern gleichzeitig. Die Farben und Plattenformate in den vollständig neu ausgestatteten Badezimmern und Küchen orientieren sich an der ursprünglichen Architektur und der charakteristischen Gestaltung der 1980er-Jahre. In einigen Wohnungen, die über eine separate Toilette verfügen, integrierte man im Badezimmer zudem ein zweites WC anstelle eines Doppellavabos. Bei zehn Zweieinhalbzimmerwohnungen im Erdgeschoss setzt man im Sinne der Barrierefreiheit neu auf eine schwellenlose Dusche. Einige Viereinhalbzimmerwohnungen erhielten zudem eine zusätzliche Küchenfront für mehr Stau- und Arbeitsfläche.

sorien nicht nach Wohnungsgrösse, sondern nach Anzahl Bewohner pro Wohnung zu berechnen.» Erleichternd sei bei der Siedlung Buchhalden gewesen, dass sich sowohl die freien als auch die bewohnten Wohnungen gut über die Stränge verteilt hätten.

### Zuerst Neubau, dann Sanierung

Im Oktober 2021 begannen die Bauarbeiten mit der Erstellung des neuen Gemeinschaftsraums. Dieser fügt sich mit seiner Beton- und Holzoptik harmonisch ins Gesamtbild der Siedlung

### Ersatz der Heizung verschoben

Die Sanierung verlief ohne nennenswerte Zwischenfälle, das Budget wurde eingehalten und die Wohnungen waren im September 2022 fertig. Die Neuvermietung der sechs leeren Wohnungen sei kein Problem gewesen, auch dank der Mieten, die trotz einer Erhöhung von durchschnittlich 25 bis 30 Prozent weiterhin bezahlbar sind. Den Abschluss machten Arbeiten an der Gebäudehülle: Lamellenstoren und Markisen wurden ausgewechselt, teilwei-

## Baudaten

### Bauträgerin

Bahoge Wohnbaugenossenschaft, Zürich

### Architektur

Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur

### Bauleitung

Robauen AG, Winterthur

### Unternehmen (Auswahl)

Corti AG (Baumeisterarbeiten)  
Elibag AG (Kücheneinrichtungen)  
Fenster Keller AG (Holz-Metall-Fenster)  
Sada AG (Sanitäranlagen)  
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)

### Umfang

4 MFH mit 36 Wohnungen mit 2 bis 5 ½ Zimmern (davon 10 Maisonetten), Fenster, Kanalisation, Haustechnik,

Küche, Badezimmer, Einstellhalle (mit Grundinstallationen E-Ladestationen), Ergänzung Waschküche, Neubau Gemeinschaftsraum, Einbau PV-Anlage, Sonnenschutz, Fassadenanstrich

### Sanierungskosten (ohne Neubau Gemeinschaftsraum)

Voraussichtlich 8,09 Mio. CHF

### Mietzinsbeispiele\*

2-Zimmer-Wohnung, 56,2 m<sup>2</sup>:

vorher: 787 CHF netto

nachher: 950 CHF netto

4 ½-Zimmer-Wohnung, 103,6 m<sup>2</sup>:

vorher: 1238 CHF netto

nachher: 1530 CHF netto

\* Berechnung definitive NK steht noch aus

Anzeige

**ROHRMAX**<sup>®</sup>

Rohrreinigung Kanal-TV rohrmax.ch  
Rohrsanierung Lüftungsreinigung  
info@rohrmax.ch

**Kostenlose Kontrolle**  
Abwasser + Lüftung

**...ich komme immer!**  
24h Service  
0848 852 856





se Holzelemente erneuert und die Fassade frisch gestrichen. Verteilt über die vier Dächer findet sich neu eine 300 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage, die zukünftig mindestens den Allgemeinstrombedarf abdecken soll.

Anders als ursprünglich geplant, wurde die ölbetriebene Heizzentrale aus dem Jahr 2000 noch nicht erneuert. Zwei ebenfalls angeschlossene Liegenschaftseigentümer haben sich im Zuge der Bahoge-Sanierung entschieden, eine eigene Heizlösung zu realisieren. Um ihnen dafür genügend Zeit zu geben, hat die Bahoge den Umstieg auf eine Holzpelletheizung auf 2025 verschoben. Noch ausstehend ist auch die Auffrischung der Umgebung mit biodiverser Bepflanzung, moderner Beleuchtung und einem neuen Spielplatz. «Wir haben das auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, damit die Genosschafterinnen und Genosschafter zuerst einen Sommer in Ruhe geniessen können», sagt Steiger. Denn diese hätten eine anstrengende Zeit hinter sich. «Umso schöner ist es, dass nun die Freude am Neuen überwiegt.» Das gilt auch für den Gemeinschaftsraum. Nicht nur während der



**Der neue Gemeinschaftsraum mit offener Küche nimmt im Innern die Farben der Siedlung auf. Aussen fügt sich die Beton- und Holzoptik von Raum und Pergola harmonisch ins Siedlungsbild ein.**

Umbauzeit wurde der lichtdurchflutete Raum als willkommener Rückzugsort genutzt. Auch das eine oder andere Fest fand hier bereits statt – ganz zur Freude auch der Bahoge. ■

Anzeige

&

**Wir danken der Bauherrschaft für die Übertragung der Baumeisterarbeiten**

**cortibau.ch**

**CORTI** bau &

**CORTI AG**  
 Klosterstrasse 19  
 Postfach  
 8406 Winterthur  
 Telefon 052 234 55 55  
 info.cortibau.ch  
 www.cortibau.ch